

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA FINANCÍ

Posouzení způsobů financování bytové jednotky  
Financing of housing unit

Student: Martin Schwarz

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Hana Janáčková, Ph.D.

Ostrava 2010

# ORIGINÁL ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci včetně všech příloh vypracoval samostatně.

V Ostravě dne 07. července 2010

.....  
Martin Schwarz

Tímto bych chtěl poděkovat vedoucí mé bakalářské práce Ing. Haně Janáčkové, Ph.D. za trpělivost a poskytnuté odborné rady během zpracovávání této práce. Dále chci také poděkovat svým rodičům za poskytnutou podporu během studia.

## Obsah:

<b>1</b>	<b>Úvod.....</b>	<b>- 1 -</b>
<b>2</b>	<b>Popis trhu s bytovými jednotkami.....</b>	<b>- 3 -</b>
2.1	Bytová jednotka jako základní lidská potřeba .....	- 3 -
2.2	Pohled na bytové jednotky ze specifických hledisek.....	- 4 -
2.2.1	Bytová jednotka jako heterogenní zboží.....	- 4 -
2.2.2	Prostorové hledisko bytových jednotek .....	- 4 -
2.2.3	Bytová jednotka jako zboží dlouhodobé spotřeby .....	- 4 -
2.2.4	Ostatní pohledy na bytovou jednotku .....	- 5 -
2.3	Trh s bytovými jednotkami ve vztahu s tržním prostředím .....	- 5 -
2.3.1	Nabídka na trhu .....	- 5 -
2.3.2	Poptávka na trhu .....	- 7 -
2.3.3	Vztah mezi nabídkou a poptávkou.....	- 8 -
2.4	Bytová výstavba .....	- 9 -
2.4.1	Ukazatelé bytové výstavby .....	- 10 -
2.4.2	Historie bytové výstavby .....	- 10 -
2.5	Bytová politika státu.....	- 14 -
2.5.1	Cíle bytové politiky.....	- 14 -
2.5.2	Nástroje bytové politiky.....	- 15 -
2.6	Shrnutí .....	- 17 -
<b>3</b>	<b>Možnosti financování bytové jednotky .....</b>	<b>- 18 -</b>
3.1	Vlastní zdroje .....	- 18 -
3.2	Cizí zdroje .....	- 19 -
3.2.1	Hypoteční úvěr a jeho charakteristiky .....	- 19 -
3.2.2	Stavební spoření a jeho charakteristiky .....	- 25 -
3.2.3	Další možnosti financování bytové jednotky.....	- 30 -
3.3	Shrnutí .....	- 32 -
<b>4</b>	<b>Analýza zdrojů financování bytové jednotky.....</b>	<b>- 33 -</b>
4.1	Vstupní údaje a základní předpoklady .....	- 33 -
4.2	Výpočet jednotlivých variant .....	- 34 -
4.2.1	Varianty hypotečního úvěru.....	- 34 -
4.2.2	Varianty stavebního spoření .....	- 38 -
4.2.3	Volba na základě vícekritériálního rozhodování .....	- 41 -
<b>5</b>	<b>Vyhodnocení výsledků a doporučení pro investora.....</b>	<b>- 48 -</b>
5.1	Srovnání jednotlivých variant modelového příkladu .....	- 48 -
5.2	Shrnutí .....	- 50 -

<b>6</b>	<b>Závěr.....</b>	<b>- 51 -</b>
----------	-------------------	---------------

**Seznam použité literatury**

**Seznam zkratek**

**Prohlášení o využití výsledků diplomové (bakalářské) práce**

**Seznam příloh**

**Přílohy**

# 1 Úvod

Řešením bytové potřeby a jejím financováním se v dnešní době zabývá poměrně velká část obyvatelstva. Jelikož se z pohledu domácností jedná o objemnou a dlouhodobou investici, je pochopitelné, že rozhodnutí není otázkou několika minut. Ba naopak se žádá důkladné prozkoumání možných zdrojů financování a jejich podmínek, za kterých jsme je schopni získat. Zájem každého jedince pak spočívá v tom, aby jeho volba byla za daných podmínek pro něj nejvýhodnější. Primárně se jedná o co nejnižší náklady spojené se získáním vybraného finančního zdroje.

Bakalářská práce se zabývá financováním bytové jednotky z pohledu domácnosti a jejím cílem je výběr nejvýhodnější formy finančního zdroje pro tuto investici, a to jak z hlediska bankovního produktu, tak i bankovní instituce. Výpočtům budou podrobeny možnosti financování bytové jednotky pomocí hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření (případně překlenovacího úvěru).

Tato bakalářská práce se skládá z šesti základních kapitol, ze kterých je první úvod a poslední závěr.

Druhá kapitola popisuje trh s bytovými jednotkami. Snaží se představit specifické charakteristiky tohoto trhu a jeho zvláštnosti, dále pak mechanismy vytvářející rovnováhu na tomto trhu. Část je soustředěna na bytovou výstavbu a její vývoj do roku 2009. Na závěr jsou přiblíženy způsoby, kterými stát tento trh ovlivňuje.

Třetí kapitola je zaměřena na možnosti financování bytové jednotky. Přiblíženy jsou vlastní a cizí zdroje, ze kterých jsou detailně představeny hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření jako nejběžnější způsob krytí bytové potřeby. Práce obsahuje u zmíněných produktů jejich charakteristiky včetně výše maximálních úrokových sazeb, způsobu splácení, doby splatnosti, daňové úlevy či úrokové dotace. Zmíněny jsou i dominantní subjekty na trhu.

Praktická část je obsažena ve čtvrté kapitole. Jsou zde provedeny výpočty na modelovém příkladu a vyčíslena výše konstantní měsíční splátky pro jednotlivé varianty hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření. Model předpokládá, že hodnota kupované nemovitosti činí 1 000 000 Kč, přičemž jednotlivec z vlastních zdrojů poskytne 0 Kč (varianta A), poskytne 200 000 Kč (varianta B) nebo poskytne 400 000 Kč (varianta C), tj. že chybějící rozdíl bude poskytnut bankovní institucí ve formě úvěru. Výše vypočtené měsíční splátky budou upraveny o bankovní poplatky, daňovou úlevu a úrokovou dotaci. V rámci

vícekriteriálního rozhodování zde budou stanoveny váhy kritérií pomocí Fullerovy metody párového srovnání a pomocí přiřazeného bodového ohodnocení zvolen optimální zdroj pro jednotlivé možnosti financování bytové jednotky.

V páté kapitole dochází k porovnání dosažených výsledků a vyjadřuje se doporučení pro investora pro všechny tři modelové varianty. Nejvýhodnější forma finančního zdroje je stanovena jako varianta s nejvyšším bodovým ohodnocením.



## 2 Popis trhu s bytovými jednotkami

Hlavní snahou této kapitoly bude přiblížení a srozumitelné popsání trhu s bytovými jednotkami. Na počátku budou zmíněny jednotlivé pohledy a charakteristiky bytové jednotky, přes které se dostaneme k celkovému fungování trhu s tímto specifickým zbožím. Část je také zaměřena na vývoj bytové výstavby. Ke konci kapitoly budou definovány státní intervence na trhu s bytovými jednotkami ve formě bytové politiky státu.

Rovněž je nutné hned na počátku této práce ujasnit rozdíl mezi termíny, které se v textu budou čteněji vyskytovat. „Termíny bydlení a byty jsou užívány jako všeobecné označení pro všechny typy obytných jednotek. Aby se předešlo nedorozumění, většina publikací využívá termín „bydlení“ k popisu bydlení všeobecně či bytového fondu v určité oblasti a termín „byt“ k popisu jednotlivé bytové jednotky“, viz Poláková (2006, str.12). Tato práce se tímto pravidlem bude rovněž řídit.

Z právního hlediska se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení<sup>1</sup>.

### 2.1 Bytová jednotka jako základní lidská potřeba

Bydlení má v lidském životě a jeho konání speciální postavení, protože se pro většinu stává obydlí domovem, či místem, kde prožívá většinu života. Je především jednou z nejdůležitějších potřeb člověka. Statek, který tuto potřebu uspokojuje, je byt<sup>2</sup>. Jak tvrdí Císař (2006), pokud by člověk nebyl schopen tuto potřebu uspokojit, mělo by to zcela zásadní důsledky pro jeho funkci ve společnosti a kvalitu života. Bytová jednotka je chápána jako výchozí předpoklad životních jistot a bezpečnosti člověka. Velký význam bytových jednotek tedy vyplývá z jejich vlivu na konání člověka, na jeho životní úroveň a styl. Z tohoto hlediska vyplývá, že stejně tak jako je důležité samo bydlení, je významný i jeho vliv na činnosti, které člověk vykonává mimo obydlí.

Z těchto důvodů má v oblasti bytových jednotek své závazky i stát. Podle Polákové (2006) jsou jeho intervence na trhu bydlení nepostradatelné k dosažení uspokojivé úrovně bydlení, má kladné sociální důsledky a přispívá k celkové spokojenosti obyvatel. Na druhou stranu nedostatečné bydlení může vyústit i v sociální vyloučení a další negativní společenské

---

<sup>1</sup> Zákon č.72/1994 Sb.

<sup>2</sup> Byt je označován jako základní jednotka trhu s byty. Upraveno zákonem č.72/1994 Sb.

jevy typu bezdomovectví, kriminalita, neschopnost uplatnit se na trhu práce, jež mohou mít vliv na celou společnost.

## ***2.2 Pohled na bytové jednotky ze specifických hledisek***

Bytová jednotka je zbožím speciálního charakteru, která se vyznačuje určitými charakteristikami. Tyto charakteristiky ji pak odlišují od jiných typů zboží.

### **2.2.1 Bytová jednotka jako heterogenní zboží**

Bytové jednotky jsou velmi heterogenním, komplexním, multi-dimenzionálním zbožím, viz Lux (2002). Jednotlivé byty se liší v široké škále různých charakteristik. Mohou se lišit v designu, stářím, právní povahou, užitnou plochou, či počtem přidružených prostor (garáž, sklep, zahrada atd.). Také cena jednotlivých bytů se odvíjí od okolí místa bydliště. V této kategorii se posuzuje kvalita veřejných služeb, školství, zdravotnictví, technické infrastruktury či dostupnost zaměstnání.

### **2.2.2 Prostorové hledisko bytových jednotek**

Z obecného charakteru nemovitostí vyplývá, že významnou vlastností bytových jednotek je jejich fixace v prostoru. V porovnání s jinými typy zboží nemohou být bytové jednotky reálně přeneseny na jiné místo. Při výběru bytové jednotky je domácnost postavena před volbu a konsensus mezi kvalitou jednotlivých služeb spojených s bytem na určitém místě a dostupností základních institucí. Je známo, že v blízkosti center zaměstnání a jiných institucí je cena bydlení vyšší než by byla cena bydlení na místě, které se nachází ve větší vzdálenosti od centra (za předpokladu, že by to bylo místo se stejně kvalitně vybavenými službami), viz Poláková a kol. (2006).

### **2.2.3 Bytová jednotka jako zboží dlouhodobé spotřeby**

Bytová jednotka je zbožím dlouhodobé spotřeby. Jako taková se stává nejen předmětem spotřeby, ale také specifickou investicí domácnosti (v případě vlastnického bydlení). Z hlediska vynaložených zdrojů je investice do tohoto druhu zboží pro domácnost enormní finanční zátěž. Vysoké ceny bytů ovlivňují ekonomické chování domácností. Motivují je k úsporám a ovlivňují akumulaci kapitálu ve společnosti, viz Císař (2006).

#### **2.2.4 Ostatní pohledy na bytovou jednotku**

Bytová jednotka má vliv na uspokojování řady dalších potřeb. Působí na sociální rozvoj člověka a rodinného života. Díky bezproblémovému bydlení se jednotlivec může soustředit na aktivity, které rozvíjí jak daného jednotlivce, tak i celou společnost (vzdělání, práce).

Byt a jeho změna je spojena také s vysokými transakčními náklady. Tyto náklady se ještě umocňují v případě, kdy dochází k prodeji starého a koupi nového bytu. Nejedná se přímo o náklady související s pořízením bytu, ale o náklady na jeho zařízení a přestěhování. Tyto náklady se mohou pohybovat v rozmezí 5 - 10 % celkové ceny bytové jednotky. Často jsou natolik veliké, že ovlivňují i samotný výběr bytové jednotky, viz Poláková a kol. (2006).

### **2.3 *Trh s bytovými jednotkami ve vztahu s tržním prostředím***

Tato část bude orientována na přiblížení fungování trhu s bytovými jednotkami. Budou zde popsány faktory ovlivňující nabídku a poptávku po tomto typu zboží a dále pak mechanismy, které vedou k rovnovážnému stavu na trhu.

#### **2.3.1 Nabídka na trhu**

Nabídka na trhu s bytovými jednotkami je ovlivněna mnoha faktory, které vyplývají z jednotlivých specifíků bydlení jako statku. Vliv na nabídku mají v největší míře tyto faktory:

- prostorová svázanost s trhem pozemků
- velká rozdílnost výrobku
- dlouhá doba produkce (výstavby)
- dostupnost finančních prostředků pro průběžné financování stavby
- rozsah trhu a jeho organizace

Z hlediska prostorové svázanosti s pozemkem jsou nabízející na trhu bydlení omezování zakotveností nemovitosti a svázaností s pozemkem. Při výstavbě nemovitosti se pozemek stává základní nutností, ale také limitujícím prvkem výstavby, protože je to zdroj značně omezený.

Jak už jsem uvedl, jednotlivé byty nabízené na trhu se liší v široké škále charakterických prvků. Žádná bytová jednotka na trhu nemá a nemůže mít stejné

charakteristiky. Jednotlivé jednotky se mohou lišit ve velikosti užité plochy, v kvalitě využitých materiálů při výstavbě, v dispozičním řešení a hlavně v poloze, na které se nacházejí. Toto je důvod proč na trhu nemůže být nabízeno větší množství stejného zboží.

Pokud pomineme nabídku již postavených či starších bytů, další faktor je relativně dlouhá doba výstavby, která se pohybuje v řádu několika měsíců či let.

U nabídky na trhu bytových jednotek je důležité rozlišit základní pojmy. **Individuální nabídka** je nabídka jednoho subjektu, která je určena objemem nabízených bytů a zamýšlenými cenami bytů. **Celková nabídka** je pak souhrnem všech zamýšlených prodejů, se kterými přicházejí na trh. Ta je určena objemem nabídky všech nabízejících a cenami, za které chtějí byty prodat, viz Macáková (2007).

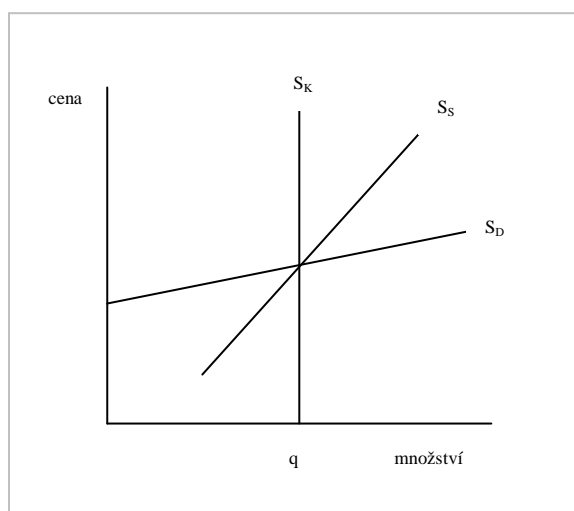
Klasická nabídková křivka se na trhu s bytovými jednotkami vztahuje pouze k nabídkové křivce v dlouhém období, neboť lze do ní zapojit všechny faktory produkce pro následné uspokojení poptávky po bytových jednotkách. Tato křivka má jistý sklon, viz graf 1, a také určitou cenovou elasticitu. V krátkém období je cenová elasticita nabídky bytů nízká či zcela neelastická. Křivka nabídky je rostoucí. Její sklon je dán cenovou elasticitou, která je ovlivněna cenovou elasticitou jednotlivých vstupů – pozemků, stavebních materiálů atd.

V krátkém období  $S_K$  je nabídka nezřídka považována za zcela neelastickou, a to z důvodu konstantního objemu bytů v krátkém období. Na zvýšenou poptávku může nabídka reagovat pouze již postavenými prázdnými byty či vyšší kvalitou bytových služeb.

Ve středně dlouhém období  $S_S$  má nabídková strana již určitou dobu na reakci u navýšení poptávky. Tento čas sice ještě není dostatečný na novou bytovou výstavbu, ale umožní zapojení dalších faktorů. Jde o rozšíření bytového fondu pomocí přístavby, rekonstrukce apod.

V dlouhém období  $S_D$  se u nabídky bytových jednotek vychází z její dokonalé elastičnosti. Kromě základního předpokladu dokonale tržního prostředí dokonalá cenová elasticita nabídky předpokládá, že je efektivnost všech firem na trhu stejná a cenová elasticita nabídky výrobních vstupů dokonalá. Protože poslední zmíněné předpoklady nejsou splněny, má i v dlouhém období křivka určitý sklon, viz Poláková a kol. (2007).

### Graf 1 Tvary nabídkových křivek



Zdroj: LUX, M.: Mikroekonomie bydlení. 2002

### 2.3.2 Poptávka na trhu

Na rozhodnutí poptávat bytovou jednotku se většinou nepodílí pouze jednotlivec, jedná se zpravidla o rozhodnutí celé domácnosti. Na počátku hledání je však rozhodnutí, zda-li zamířit na trh s nájemním nebo na trh s vlastnickým bydlením.

Toto rozhodnutí je ovlivněno řadou faktorů, které jsou rozděleny do tří skupin:

- Demografické a sociální faktory
- Finanční faktory
- Politika státu

V současné době je poptávka výrazně formována demografickými trendy. Je ovlivněna změnou chování jednotlivců, pozdějším vstupem do manželství, větším počtem domácností jednotlivců. V delším časovém horizontu se projevují změny typu nižší porodnosti či většího počtu dožívajících se vysokého věku. Podle Polákové (2006) je významným faktorem poptávky i tzv. status domácnosti. Jedná se o situaci, kdy je pro domácnost již neúnosné žít v nájemním bytě, a tak je její status určen rozhodnutím zamířit na trh s vlastnickým bydlením.

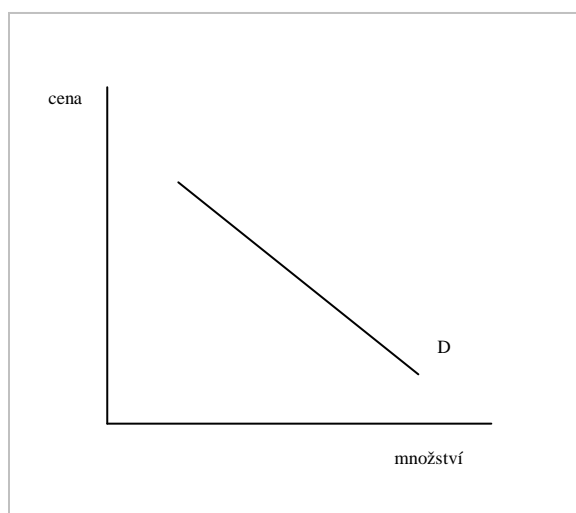
Mezi finanční faktory, kterými je poptávka především formována, můžeme označit celkové příjmy domácností a jejich budoucí očekávání. Poptávající si je vědom vysoké nákladnosti a dlouhé doby návratnosti jeho investice. Vzhledem k výši investice se očekává, že investor využije kromě svých zdrojů také zdroje získané na trhu. Cena těchto zdrojů, tj.

úrokové míry jednotlivých úvěrů, je dána vývojem ekonomiky, vývojem míry inflace a monetární politikou státu.

Vedle monetární politiky státu je poptávka na trhu ovlivněna také fiskální, sociální a bytovou politikou. Dále může rozhodnutí poptávajícího ovlivnit daňová politika a výše daňových úlev při investici do nájemního či vlastnického bydlení.

Poptávka po bydlení funguje jako poptávka po standardním zboží, kdy poptávková křivka znázorňuje vztah mezi cenou a množstvím poptávaného zboží, viz graf 2. V případě vlastnického bydlení se cenou rozumí tržní cena bytu.

**Graf 2** Poptávka po bytových jednotkách



Zdroj: POLÁKOVÁ, O. Bydlení a bytová politika. 2006, vlastní úprava

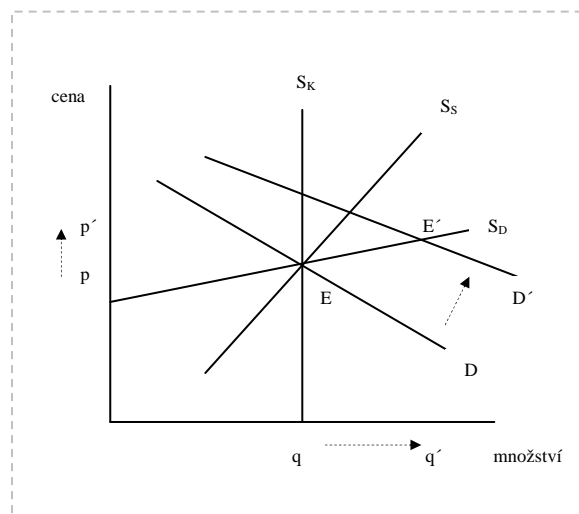
### 2.3.3 Vztah mezi nabídkou a poptávkou

Trh je obecně podle teorie v rovnováze tehdy, pokud se agregátní nabídka rovná agregátní poptávce. Rovnovážný vztah na trhu vzniká v bodě, kde se střetávají křivky nabídky a poptávky, kdy je prodáno takové množství daného zboží za cenu, kterou jsou obě strany ochotny akceptovat.

Jelikož má nabídka na trhu bytových jednotek své uvedené speciální charakteristiky, dochází také ke specifické tvorbě rovnováhy na tomto trhu. Za předpokladu, že dojde k růstu příjmů spotřebitelů, dojde také k posunu poptávkové křivky  $D$  směrem nahoru na úroveň  $D'$ . Důvod tohoto posunu je pozitivní příjmová elasticita poptávky. Trh na tuto situaci bude reagovat. V krátkém období dojde k poměrně velkému nárůstu cen, což do daného odvětví přiláká nové investice, čímž se zvýší nabídka stávajících bytových služeb. Tato navýšená nabídka bude mít ve středně dlouhém období vliv na cenu bytů, která se bude snižovat.

V dlouhém období se trh zcela přizpůsobí, dojde k dalšímu poklesu ceny, navýšení rovnovážného množství a vznikne nový rovnovážný bod  $E'$ , viz graf 3.

**Graf 3** Rovnováha na trhu s byty



Zdroj: LUX, M.: Mikroekonomie bydlení. 2002, vlastní úprava

Ve skutečnosti je však rovnováha na trhu výjimečná, protože na trhu dochází ke každodennímu střetávání nabídky a poptávky, tj. prodávajících a kupujících, kteří mají o jednotlivých cenách jiné mínění. Pokud dojde k převisu nabídky nad poptávkou bytů, dochází k utlumení výstavby a orientaci na jiná stavební odvětví. Při převisu poptávky se tradiční řešení hledá ve zvýšené výstavbě nových bytů.

## 2.4 Bytová výstavba

Zdrojem nabídky nových bytových jednotek je bytová výstavba. Vzhledem k dlouhodobé životnosti obytných domů můžeme považovat investice do bydlení jako jednu z investic do budoucích generací. Díky ní jsme také schopni porovnávat a usuzovat míru starostlivosti nynějšího lidstva o působení budoucích generací.

Bytová výstavba je velmi spjata s rozvojem národního hospodářství a odráží se v ní celkový vývoj celé ekonomiky. Je jedním z důležitých ekonomických oborů a ve vyspělých zemích zaujímá významnou část celkové stavební výroby. Na celkovou výstavbu je přímo vázáno velké množství podnikatelských subjektů, které jsou zdroji pracovních míst jak pro vysoce kvalifikované odborníky, tak pro manuálně pracující dělníky, ale také nepřímo ovlivňují subjekty, které se stavebnictvím nemají nic společného.

Tím se chce naznačit provázanost těchto subjektů s bytovou výstavbou a potvrdit, že rozvoj a pokrok jedné strany pozitivně ovlivní i druhou stranu.

#### **2.4.1 Ukazatelé bytové výstavby**

Tyto ukazatele bychom mohli rozdělit na tři základní fáze, které nám určují, v jakém stádiu se výstavba nachází.

- ***Zahájené byty***
- ***Rozestavěné byty***
- ***Dokončené byty***

Ukazatel ***zahájených bytů*** nám charakterizuje počet bytů, jejichž stavba byla zahájena v daném roce na základě stavebního povolení. Tyto informace jsou cenné hlavně pro zpracování prognóz o budoucím vývoji bytové výstavby.

Ukazatel ***rozestavěných bytů*** zahrnuje byty v různém stádiu rozestavěnosti. V absolutní hodnotě je tento ukazatel nejvyšší a to z důvodu několikaleté nutnosti výstavby. Je možno na něj nahlížet ze dvou hledisek. Z jedné strany v době ekonomického rozvoje je zárukou jistoty budoucího rozšíření bytového fondu, z druhé strany však vysoká rozestavěnost při nedostatečné bytové výstavbě znamená umrtvený kapitál a jeho neefektivnost. K tomuto případu dochází při zbytečném prodlužování lhůt výstavby bytů.

Ukazatel ***dokončených bytů*** určuje počet bytů, které byly v daném roce dokončeny a zkolaudovány. Počet dokončených bytů je považován za jeden z nejvýznamnějších ukazatelů bytové výstavby. Velmi často bývá používán jako rozhodující kritérium při hodnocení úspěšnosti bytové politiky.

#### **2.4.2 Historie bytové výstavby**

##### ***Bytová výstavba do roku 1989***

V centrálně řízeném hospodářství se do bytové výstavby značně zapojoval stát, technicky i finančně. Bytová výstavba se stala součástí centrálního plánu, tzv. komplexní bytové výstavby<sup>3</sup>. Byla v jisté míře plánovaná tak, aby neovlivnila a nenarušila hlavní

---

<sup>3</sup> Komplexní bytová výstavba tvořila přibližně 75 % celkových investic do bytové výstavby, zbylých 25 % tvořily investice individuálních stavebníků na výstavbu rodinných domů.



priority v čele s průmyslovou výstavbou. Přestože v této době poptávka na rozsah a objem bytové výstavby neměla vliv, centrální vedení se snažilo vést výstavbu bytů k celospolečenskému uspokojení, aby nedošlo k bytové nouzi. Toto jsou hlavní příčiny, že podíly objemu výstavby k počtu obyvatel v té době přesahovaly i výstavbu ve vyspělých západních ekonomikách.

V období 1960 až 1989 bylo dokončeno v ČSSR celkem 3003,1 tisíc nových bytů. Tuto bytovou výstavbu je možno rozdělit na jednotlivé druhy. Kritéria rozdělení jsou určena na základě subjektu financování, teda na investorovi. Vývojem celého hospodářství a režimů se počet těchto druhů časem měnil. Měnil se také i podíl jednotlivých druhů na výstavbě.

**Komunální bytová výstavba** byla nejrozšířenější v letech 1959 - 1960. Jedná se o typ výstavby, který byl plně financován z prostředků státu, respektive ze státního rozpočtu. Komunální výstavba byla nejrozšířenější v českých krajích, její podíl na všech zde dokončovaných bytech představoval téměř 28 %. Na Moravě a ve Slovenské republice to bylo přibližně 20 %, viz Poláková a kol. (2006).

Rozvoj **družstevní bytové výstavby** byl zaznamenán v roce 1965. V centrálně řízené ekonomice byla tato výstavba řízená státem druhým nejvýznamnějším druhem výstavby. Jedním z hlavních důvodů tohoto druhu byly státní dotace na výstavbu. Jedná se o tradiční formu bytové výstavby, kde se jednotliví členové aktivně podílejí kombinovaně z jedné strany jako investoři a z druhé také jako správci jednotlivých domů. To je také jeden z důvodů, proč se tento druh výstavby prosadil i v tržní ekonomice. Po roce 1995 však v podstatě vymizel.

**Podniková výstavba** má na našem území dlouholetou tradici. Vznikala již na počátcích minulého století a zejména v období ČSR zaznamenala nebývalý rozvoj. Mezi nejvýznamnější a nejznámější subjekt této formy výstavby patřila společnost Baťa. Její význam kulminoval v roce 1975, kdy bylo dokončeno 20 998 bytů. V dalších letech počet bytů v podnikové výstavbě klesal až do roku 1981, kdy byla celková podniková výstavba zrušena. Dokončovány byly jen původně zahájené stavby.

**Výstavba rodinných domků** je nejrozšířenější druh bytové výstavby, který je financován z prostředků obyvatelstva.

**Tabulka 1** Dokončené byty v ČR v letech 1948-1990

Rok	Dokončené byty				
	<i>Celkem</i>	<i>Komunální Státní<sup>1</sup></i>	<i>Družstevní</i>	<i>Podniková</i>	<i>Rodinných domů</i>
1948	11 017	4 007	-	-	7 010
1950	22 685	20 855	-	-	1 830
1955	30 459	23 866	-	-	6 593
1960	50 804	31 550	6 195	4 036	9 023
1965	48 200	13 923	27 648	244	6 385
1970	73 445	13 062	34 774	13 566	12 043
1975	97 104	22 760	27 592	20 998	25 754
1980	80 661	17 305	27 447	16 132	19 777
1985	66 678	15 126	29 257	3 905	18 390
1990	44 594	8 958	17 056	1 408	17 172

<sup>1)</sup> Včetně pohotovostních bytů, bytů v osobním vlastnictví a bytů v domech s pečovatelskou službou

Zdroj: Dokončené byty v ČR 1948-2003. Český statistický úřad. Dostupné na [www.cszo.cz](http://www.cszo.cz) [03.03.2010], vlastní úprava

### **Bytová výstavba po roce 1989**

Rok 1989 představoval výrazný mezník ve vývoji celé české ekonomiky. Po roce 1989 dochází k rapidnímu snížení celkové bytové výstavby. Jeden z důvodů určité byl celý proces transformace hospodářství, mezi další musíme určitě počítat změnu v systému státních dotací na podporu bytové výstavby, respektive její ukončení. Dalším omezujícím faktorem byl celkový nedostatek stavebních surovin. V tomto období došlo k razantnímu poklesu zahajované výstavby, což se i s několikaletým zpožděním projevilo i na dokončené výstavbě. Dokončovány byly byty rozestavěné ještě před rokem 1989 v rámci komplexní bytové výstavby, viz Císař (1996).

„Bytová výstavba klesla na samotné dno v roce 1995, kdy bylo v republikovém úhrnu dokončeno jen 12 662 bytů, což představovalo 1,26 bytů na 1 000 obyvatel. Bylo to období, kdy bytová výstavba v České republice začala značně zaostávat v porovnání s vyspělými evropskými státy a to jak v podílu nové výstavby na počet obyvatel, ale také i v celkové kvalitě a úrovni bydlení. Vzniklá situace, kdy byla nepokryta celková agregátní poptávka na trhu bytových jednotek automaticky vedla k následnému růstu cen na tomto trhu“, viz Císař (1996, str. 90).

Jedná se o období, kdy došlo k výraznému omezení bytové výstavby. Do jisté míry byl tento stav způsoben ukončením státních dotací na podporu bytové výstavby, což se nejvýrazněji projevilo v rozsahu zahajovaných bytů, viz Poláková a kol. (2006). „Výstavba nových bytů se od roku 1993 začala výrazně zvyšovat a hned v následujícím roce dosáhl její přírůstek 47 %. K oživení bytové výstavby do značné míry přispělo nastartování podpůrných nástrojů bytové politiky“, jak tvrdí Poláková a kol. (2006, str. 236). Zlepšit finanční

dostupnost pořízení bydlení mělo stavební spoření zavedené zákonem<sup>4</sup> v roce 1993. Dále se pokračovalo ve vytváření ostatních podpůrných programů, jako např. hypotečních úvěrů<sup>5</sup> se státní dotací na splátku úroků v případě použití daného úvěru na pořízení bydlení.

V roce 1998 vzrostl počet zahájené výstavby bytů na nejvyšší úroveň po roce 1990 a několik dalších let tato hodnota nebyla překonána, viz. tabulka 2. V letech 1999 - 2003 nedocházelo k významnému růstu zahájených bytů. Růst byl zaznamenán hlavně v počtu rozestavěných bytů, a to z důvodu většího podílu rodinných domů na bytové výstavbě, pro které je typická delší doba rozestavěnosti, viz Poláková a kol. (2006). Po tomto období došlo opět k zrychlenému nárůstu bytové výstavby způsobenému příznivými úrokovými sazbami. V roce 2007 již byla zahájena výstavba 43 796 bytů, což činí nárůst přibližně o osm tisíc bytů oproti roku 1998, ale v porovnání s rokem 1990 tato hodnota činí dvě třetiny původní výstavby. V roce 2007 a 2008 došlo u zahájené výstavby pouze k nepatrným změnám a teprve rok 2009 znamenal pokles až k hodnotám z roku 2003. Za jeden z hlavních důvodů považujeme zpřísnění podmínek pro získání úvěrů ze strany bankovních ústavů a snížení poptávky ze strany obyvatelstva. V roce 2009 bylo zahájeno 37 319 bytů a největší pokles oproti minulému roku byl zaznamenán u zahájených bytů v bytových domech (pokles o 19,5 %) a dále pak v rodinných domech (pokles o 18,2 %)<sup>6</sup>.

**Tabulka 2** Bytová výstavba v ČR v letech 1990-2009

<i>Rok</i>	<i>Zahájené byty</i>	<i>Rozestavěné byty</i>	<i>Dokončené byty</i>
1990	61 004	158 840	44 594
1991	10 899	128 228	41 719
1992	8 429	97 768	36 397
1993	7 454	72 356	31 509
1994	10 964	62 117	18 162
1995	16 548	66 172	12 662
1996	14 482	74 726	14 482
1997	33 152	90 552	16 757
1998	35 027	103 191	22 183
1999	32 900	112 530	23 734
2000	32 377	118 785	25 207
2001	28 983	121 705	24 758
2002	33 606	129 609	27 291
2003	36 496	139 132	27 127
2004	39 037	146 801	32 268
2005	40 381	155 202	32 863
2006	43 747	171 373	30 190
2007	43 796	177 477	41 649
2008	43 531	176 123	38 380
2009	37 319	172 741	38 526

Zdroj: Průmysl, energetika, stavebnictví. Český statistický úřad. Dostupné na [www.czso.cz](http://www.czso.cz). [03.03.2010.], vlastní úprava

<sup>4</sup> Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

<sup>5</sup> Česká právní úprava definovala hypoteční úvěr v zákoně č.84/1995 Sb.

<sup>6</sup> Zdroj: Český statistický úřad. Analýza bytové výstavby 2007, 2008, 2009. Dostupné na [www.czso.cz](http://www.czso.cz)

## 2.5 Bytová politika státu

Princip bytové politiky státu spočívá zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Stát by neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty; zároveň však musí činit podpůrné kroky zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou. Koncepce bytové politiky schválena vládou představuje pro jednotlivé resorty závazný strategický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení. V rámci eliminace tržních selhání se stát snaží vytvořit takové prostředí, aby domácnosti mohly uspokojovat svou potřebu bez obav, že by byly z tohoto trhu vyloučeny.

Vliv a význam oblasti bydlení na celkovém ekonomickém rozvoji je dalším důležitým argumentem pro státní zásahy do trhu s byty. Je jedním z důležitých faktorů, který výrazně přispívá k hospodářskému růstu a zaměstnanosti obyvatelstva. V Evropské unii bytová výstavba tvoří přibližně jednu čtvrtinu veškerých investic a v poválečném období se stala hlavním faktorem ekonomického růstu, viz Poláková (2006).

Primárně by však role státu v bytové politice měla vycházet z toho, že by potřeba bydlení, jako většina ostatních potřeb, měla být uspokojována prostřednictvím trhu, s minimálním anebo žádným zásahem státu. Jednotlivé státní intervence navíc nemohou v praxi jednoznačně zaručit pozitivní dopad, naopak mohou ještě prohloubit stávající problémy na trhu s byty.

### 2.5.1 Cíle bytové politiky

Jednou z hlavních úloh státu je formulovat bytovou politiku s jasnými cíli, dále definovat a zajistit nástroje k jejich dosažení. S jasně definovaným cílem můžeme přesněji a efektivněji navrhnout jednotlivé nástroje a tím zajistit naplnění jednotlivých cílů, Poláková (2006).

Obecně je cíl chápán jako očekávaný ideální stav, ve kterém je vyjádřen budoucí efekt z daného programu. Jednotlivé cíle by se však neměly zaměřovat pouze na očekávaný užitek, ale i na kritéria hodnocení účinnosti. Jelikož prvotním cílem bytové politiky není zisk, není definování těchto cílů jednoduché. Navíc jsme u jednotlivých faktorů bytové politiky omezeni tím, že je lze pouze obtížně změřit (např. kvalita bydlení).

*„Základní cíl bytové politiky* lze obecně definovat jako dosažení uspokojivé úrovně bydlení jednotlivých občanů dané země. Jednotlivé země se však již liší v chápání uspokojivé

úrovně bydlení a řešení způsobu, kterým jí má být dosaženo, tzn. jaké nástroje budou k realizaci cíle resp. cílů využity. Tyto rozdíly vyplývají z ekonomické situace země, situace na trhu s byty atd.“, viz Poláková (2006, str. 30). Může se ale říct, že základním cílem je **celková a finanční dostupnost bydlení**.

Celková dostupnost bydlení je ovlivňována výší celkové nabídky a poptávky na trhu bydlení. Je to vztah mezi disponibilním bytovým fondem a bytovou potřebou domácností. Nejdůležitější faktory, které dostupnost bydlení ovlivňují jsou např.: využití existujícího bytového fondu, objem bytové výstavby nebo demografický vývoj. Pro dosažení celkové dostupnosti bydlení by mělo být stanovení minimálních standardů bydlení, pomocí kterých bychom odvodili rozsah a také kvalitu potřebného bytového fondu.

Finanční dostupnost bydlení se myslí vztah mezi finančními zdroji jednotlivých domácností a cenou bydlení, který je ovlivňován jak monetární politikou státu, tak vývojem na kapitálových trzích. Vliv na finanční dostupnost má i celkový vývoj hospodářské i politické situace, od které se odvíjí i celkové stavebnictví.

Podle Polákové (2006) mohou jednotlivé země v rámci bytové politiky kromě hlavních cílů formulovat také další, **doplňkové (vedlejší) cíle bytové politiky**. Do této kategorie cílů patří např.:

- zvýšení objemu bytové výstavby
- podpora péče o současný bytový fond a jeho optimální využívání
- podpora vlastnického bydlení
- podpora nízkopříjmových či jinak znevýhodněných domácností
- podpora výstavby sociálního bydlení, atd.

### **2.5.2 Nástroje bytové politiky**

Jelikož se konkrétní cíle bytové politiky v jednotlivých zemích liší, jsou rozdílné i způsoby jakými se těchto cílů dosahuje. Ale i přes výrazné rozdíly v nástrojích bytové politiky jednotlivých zemí je možné vymezit jejich obecné charakteristiky.

Trh s bytovými jednotkami je ovlivňován nástroji působícími na celou ekonomiku. To jsou běžná makroekonomická opatření, která působí na situaci na trhu bytových jednotek. Jedná se o cenovou regulaci, ovlivňování úrokových sazeb, rozpočtové výdaje, míru zdanění. Současně na tento trh ale také působí opatření, která jsou zaměřená pouze do oblasti bydlení.

Tato opatření, tj. nástroje bytové politiky státu, můžeme rozdělit do těchto skupin:

- regulace
- podpora výzkumu a poskytování informací
- posilování konkurence
- subvencování

Regulace se většinou týkají nájemného. Stát ji většinou uplatňuje v případech, kdy dochází kvůli spekulacím pronajímatelů k navýšení nájemného na úroveň, kterou si již domácnosti nemohou dovolit. Stát v těchto případech má dvě možnosti, a to buď přistoupit ke zmrazení dosažené výše nájemného nebo k zákazu dalšího zvyšování nájemného. Toto opatření domácnostem, které nemají dostatek prostředků, zajistí další užívání bytu.

Významným nástrojem je také podpora výzkumu a poskytování informací. Stát zde hraje důležitou roli v podpoře výzkumu klíčových témat, dále se soustředí na podporu vzdělávání a tréninku znalostí a dovedností využívané v oblasti rozvoje. Celková informovanost a její šíření značně napomáhá a usnadňuje orientaci domácností na trhu s byty. Rozšiřování příslušných informací o trhu s bydlením by tak napomohlo zlepšit orientaci domácností při hledání vhodného bydlení a tím také snížit transakční náklady, viz Poláková a kol. (2006).

Zvyšováním konkurence se rozumí aktivní vystupování státu prostřednictvím obcí při zvyšování konkurence na straně nabídky na trhu s byty. Tento nástroj lze realizovat prostřednictvím poskytování obecních pozemků na výstavbu či prostřednictvím obecního bytového fondu s nižším nájemným oproti tržnímu. Cílem tohoto nástroje je snížení cen bydlení na trhu. Z hlediska svobodného podnikání je však konkurence veřejného sektoru vnímána jako nesolidní, protože deformuje svobodné podnikání.

Subvence jsou chápány jako finanční prostředky poskytované do oblasti bytových jednotek z veřejných rozpočtů či státních fondů. Poskytování těchto prostředků nemusí však přinášet prospěch cílové skupině, může působit protichůdně (zvyšování cenové hladiny) či být dokonce zneužito. Poskytování zmíněných subvencí je nutné průběžně sledovat a hodnotit jejich účinnost a efektivnost z hlediska naplňování stanovených cílů.

**Podpora** státu může být zaměřena jak na oblast *nabídky*, tak i *poptávky*. Podporou oblasti nabídky se rozumí příspěvky snižující cenu bydlení a snižující tak následně náklady potřebných domácností. Může se jednat o příspěvky formě dotace na výstavbu či modernizaci, viz Janáčková (2004). „Důvodem těchto podpor je snaha o zajištění takových

nákladů na bydlení, které by nepřesahovaly rozumnou úroveň a bydlení by tak bylo dostupné pro veškeré obyvatelstvo. Jejich nevýhodou je fakt, že deformují ceny bydlení a mnohdy místo poklesu způsobují jejich nárůst“, viz Poláková a kol. (2006, str.40). U této podpory je obtížné i hodnocení její účinnosti, jelikož tato podpora není přímo zaměřena na konkrétní domácnost, ale jen na výstavbu, ve které by měla zmíněná domácnost bydlet. Podporou oblasti poptávky se rozumí podpora spotřebitele. Oproti podpoře nabídky má výhodu v možnosti přesného nacílení na určitou domácnost. Jedná se o různé individuální příspěvky domácnostem (např. příspěvky na bydlení) ze strany státu, jejichž účelem je snížit výdaje domácností na přijatelnou úroveň v porovnání s ostatními. Na druhou stranu je jejich nevýhoda ve zvyšování kupní síly domácností, což vede i k růstu cen bydlení.

## **2.6 Shrnutí**

Tato kapitola byla zaměřena na popsaní trhu s bytovými jednotkami. V úvodu kapitoly se na tento specifický statek nahlíželo z jednotlivých pohledů a byly přiblíženy jeho charakteristiky. Dále pak bylo popsáno fungování tohoto trhu a formování rovnováhy na trhu s tímto zbožím. Znázorněn byl také rozdíl nabídkových křivek pro krátké, střední a dlouhé období. Část kapitoly byla zaměřena na teoretický popis bytové výstavby a jejich ukazatelů, po nichž následuje znázornění vývoje těchto ukazatelů až do roku 2009. Závěr kapitoly byl orientován na bytovou politiku státu, její cíle a nástroje, pomocí kterých těchto cílů dosahuje.

### **3 Možnosti financování bytové jednotky**

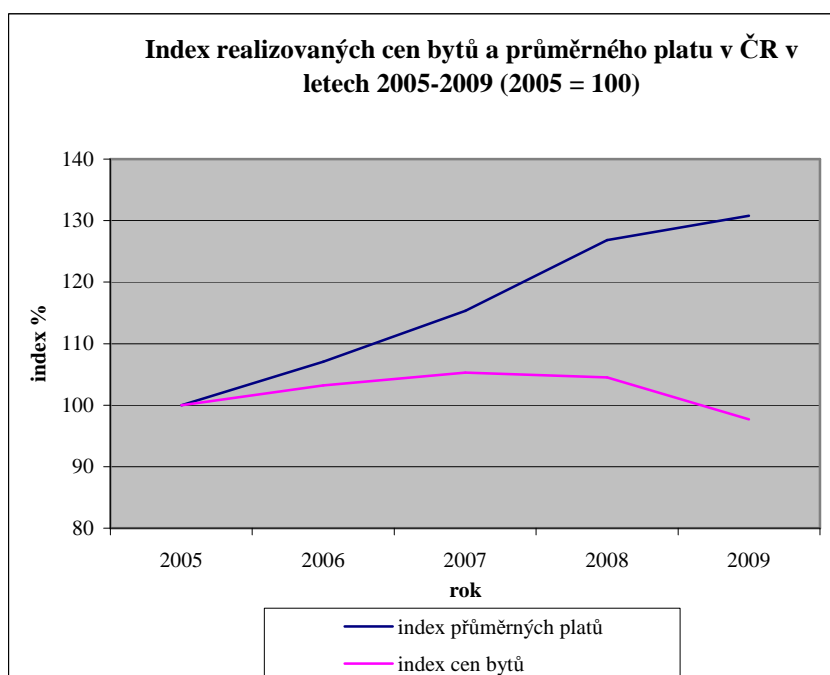
Vzhledem k tomu, že je bytová jednotka, respektive potřeba bydlení základní lidskou potřebou, nastane vždy situace, kdy bude muset jedinec tuto potřebu řešit. Při řešení mu je nabízena řada možností, z jakých zdrojů bude tuto potřebu krýt. Nabízí se možnost krytí plně z vlastních prostředků anebo zcela či kombinací cizích prostředků. Právě cizími zdroji financování a jejími druhy se budu v této kapitole převážně zabývat, jelikož se v současné době jedná o nejběžnější způsob financování bytové jednotky ze strany domácností.

#### **3.1 Vlastní zdroje**

Hlavní výhodou vlastního kapitálu a jeho použití je to, že nevznikají náklady na cizí zdroje ve formě úroků a finančního zprostředkování. Další výhodou je jeho nezávislost a možnost libovolného využití. V případě využití vlastních prostředků však dochází vzhledem ceně nemovitosti k velkým výdajům a zásahům do rozpočtu domácností, které se i přes vlastnictví dostatečného množství peněžních prostředků neřídka rozhodují pro využití i jiných zdrojů. Bohužel vzhledem k historickým příjmům domácností a mnohonásobně rychlejšímu růstu cen bytových jednotek dochází ke skutečnosti, že pouze zlomek domácností má možnost plně krýt nákup bytové jednotky z vlastních prostředků. Přestože v posledních letech díky ekonomické krizi a úpadku stavebnictví došlo k pozastavení růstu cen a stagnaci na trhu s bytovými jednotkami, viz graf 4, zřídka dojde k situaci, kdy se byt bude krýt pouze vlastními prostředky. Proto také ve většině případů dochází k situaci, kdy se pro financování bytové jednotky využívá kombinace vlastních i cizích zdrojů.



**Graf 4** Index realizovaných cen bytů a průměrného platu v ČR v letech 2005-2009 (2005 = 100)



Zdroj: Český statistický úřad. Dostupné na [www.czso.cz](http://www.czso.cz), vlastní výpočty

### 3.2 Cizí zdroje

V případě nedostatku vlastních finančních prostředků se jednotlivci nabízí možnost financování bytové jednotky pomocí cizích zdrojů. Na našem trhu se nejčastěji využívají dvě možnosti, a to hypoteční úvěr a stavební spoření a úvěr z něj. Jedná se o speciální bankovní produkty zaměřené na podporu financování bytové potřeby. Vzhledem k celkové výši a dlouhodobému zadlužení v případě využití těchto zdrojů by jsi měl potencionální zákazník uvědomit jednotlivé charakteristiky zmíněných produktů. Vzhledem k individuálnímu sjednávání podmínek úvěru by měl klient využít dostatek času na porovnání jednotlivých možností na trhu a dojít k optimálnímu rozhodnutí. Toto rozhodnutí bude ovlivněno výší žádaného úvěru, dosažených úspor či výší současných příjmů a výdajů.

#### 3.2.1 Hypoteční úvěr a jeho charakteristiky

V ČR patří hypoteční úvěrování k hlavním zdrojům financování bydlení. Z hlediska četnosti užití se nachází na druhém místě hned za systémem stavebního spoření. V posledních letech celá oblast hypotečního bankovníctví zaznamenávala dynamický rozvoj, který byl způsoben hlavně zvýšenou dostupností úvěrů. Došlo ke snižování úrokových sazeb z hypotečních úvěrů, navýšení celkového počtu produktů, či podpoře hypotečních úvěrů ze

strany státu. Z druhé strany období ekonomické krize změnilo pohled obyvatelstva na zadlužování a vzrostla nejistota na trhu. Bankovní ústavy zpřísnily podmínky pro poskytování jednotlivých úvěrů, což ochladilo celkový trh.

Hypoteční úvěr je chápán jako dlouhodobý úvěr na investici do nemovitosti. Je to jeden z klasických bankovních produktů a za jeho základní charakteristiku lze považovat způsob jeho zajištění, kterým je zástavní právo k nemovitosti. Právě díky této povaze můžeme hypoteční úvěr ohodnotit jako nízkorizikový a dlouhodobý.

Na našem trhu jsou běžně využívány dva základní **typy hypotečních úvěrů**. Jejich základní rozdíl je v posouzení využití úvěru na účelové a neúčelové. Rozlišují se procentuální výši úvěru vzhledem k hodnotě zastavované nemovitosti a také výši úrokových sazeb.

**Účelový hypoteční úvěr** může klient využít pouze k účelům definovaných bankou. Tento účel je předem stanoven a většinou se jedná o využití úvěru na investici do nemovitosti nebo objektu bydlení.

Tyto typy úvěrů můžeme rozdělit na standardní a stoprocentní. Podstata standardní hypotéky je ta, že si klient půjčuje menší obnos, než kolik na nákup bytu potřebuje, respektive banka dostává do zástavy byt vyšší hodnoty než kolik půjčí. K těmto situacím dochází pokud:

- klient kupuje byt a má vlastní úspory
- klient kromě financované nemovitosti zastaví i jinou nemovitost
- tržní odhad hodnoty nemovitosti přesahuje cenu, za kterou klient byt kupuje

Stoprocentní hypotéka je určena pro klienty, kteří nevlastní hotovost nebo by ji chtěli využít na vybavení kupovaného bytu. Úrokové sazby u těchto hypoték jsou v porovnání se standardními vyšší, neboť banka poskytuje úvěr ve výši celkové hodnoty nemovitosti. Roční úrokové sazby se zde pohybují kolem 6,6 % p.a. na rozdíl od standardních, kde je hodnota úrokových sazeb v rozmezí 5,3 – 5,8 % p.a.

Pro **neúčelový hypoteční úvěr** se na našem území využívá termín americká hypotéka. Z reálného hlediska nejde o hypotéku v pravém slova smyslu. Jde o neúčelový spotřebitelský úvěr zajištěný nemovitostí, který může klient použít na cokoliv. Stejně jako u účelových úvěrů musí ale být zajištěn nemovitostí v osobním vlastnictví. Zájem o tento typ úvěru mají lidé, kteří chtějí financovat podnikání, nákup družstevního bytu či investovat do vzdělání. Nevýhodou americké hypotéky je, že jsou banky ochotny půjčit maximálně 60 – 70 procent

hodnoty zástavy. Dále si banky nárokují vyšší úrokovou sazbu a na tento typ hypotéky se nevztahují statní podpory. Daňové odpočty úroků rovněž nejsou možné.

**Doba splatnosti** hypotečních úvěrů se odvíjí od schopnosti příjemce úvěru tento úvěr splácet po celou dobu splatnosti. V úvahu se bere také doba životnosti nemovitosti, která je využita jako zástava k zajištění úvěru. V případě účelového úvěru by neměla splatnost přesahovat ani životnost předmětu financování úvěru.

Podle Dvořáka (2005) je doba splatnosti úvěru omezena i ekonomickou výhodností pro klienta – příjemce úvěru. S rostoucí dobou splatnosti na jedné straně sice dochází k poklesu jednotlivých splátek úvěru, na druhé straně však dochází k navýšení celkových úroků. Vliv doby splatnosti na výši anuity se ovšem postupně snižuje.

V praxi se splatnost hypotečních úvěrů pohybuje v rozmezí 5 - 40 let, běžně je však požadováno, aby byl úvěr splacen v době produktivního věku dlužníka. Optimální dobou splatnosti se považuje 15 až 20 let, kdy jsou náklady na úvěr a výše splátky v nejlepším poměru. V zájmu nižších měsíčních splátek je však tato doba běžně překračována.

V případě sjednávání hypotečního úvěru má klient také možnost zvolit **způsob splácení hypotečního úvěru**.

V praxi je nejběžněji využíváno **průběžné splácení** a to formou pravidelných konstantních měsíčních anuit. Jejich konstantní výše zůstává pouze po dobu, po kterou je fixována úroková sazba z úvěru. Po změně úrokové sazby dochází i ke změně anuity. Princip je nastaven tak, že zpočátku je větší část anuity splátka úroků a jen menší část splátka samotného dluhu. Postupem času se tento poměr mění.

Výše konstantní roční anuity se určuje takto:

$$a_{p.a.} = \frac{HU \cdot i_{p.a.} \cdot (1 + i_{p.a.})^n}{(1 + i_{p.a.})^n - 1}, \quad (3.1.)$$

kde  $a_{p.a.}$  znamená roční výši anuity,  $HU$  je výše hypotečního úvěru,  $i_{p.a.}$  je roční úroková sazba z úvěru vyjádřená na desetinné číslo a  $n$  je doba splatnosti v letech.

Z tohoto vychází i výpočet měsíční konstantní anuity:

$$a_{p.m.} = \frac{HU \cdot i_{p.m.} \cdot (1 + i_{p.m.})^{n \cdot 12}}{(1 + i_{p.m.})^{n \cdot 12} - 1}, \quad (3.2.)$$

kde  $a_{p.m.}$  znamená roční výši anuity,  $HU$  je výše hypotečního úvěru,  $i_{p.m.}$  je měsíční úroková sazba z úvěru vyjádřená na desetinné číslo a  $n$  je doba splatnosti v letech.

Méně obvyklé jsou varianty progresivního či degressivního splácení, kdy se časem hodnota splátek zvyšuje, resp. snižuje. Jsou využívány v individuálních případech, kdy se očekává výrazné navýšení či snížení příjmů.

**Jednorázové splácení** se využívá pouze ve výjimečných případech hypotečních úvěrů. Většinou se vyskytuje v návaznosti na pojištění nebo stavební spoření. V tomto případě klient po celou dobu splatnosti splácí pouze úroky z úvěru. Termín splatnosti je pak sjednán na termín, ke kterému klient získává jednorázovou platbu ze životního pojištění nebo stavebního spoření, ze které hypoteční úvěr splatí.

**Úroková sazba** z hypotečních úvěrů může být stanovena jako pevná sazba po celou dobu splatnosti nebo pohyblivá sazba v závislosti na tržním vývoji. Běžně se používá i kombinace těchto způsobů, kdy je pro určitou dobu sazba pevná a pohyblivá pro zbylou dobu splatnosti. **Fixací úrokové sazby** se rozumí písemný příslib banky, že se na předem stanovenou dobu klientovi nezmění úroková sazba bez ohledu na vývoj úrokových sazeb na trhu. V současnosti se doporučuje jako nejvýhodnější volba fixace úrokové sazby na dobu mezi pěti až sedmi lety. Na dnešním trhu jsou úrokové sazby hypotečním úvěrů nejvýhodnější při fixaci na dobu od 3 - 5 let, viz tabulka 3<sup>7</sup>. Naopak konzervativní klienti, kteří volí fixaci na delší dobu (10 let a více) musí počítat s nárůstem úrokové sazby.

**Tabulka 3** Vývoj úrokových sazeb (p.a.) při změně délky fixace u vybraných produktů

Bankovní ústav	Produkt	Délka fixace						
		1 rok	2 roky	3 roky	5 let	10 let	15 let	20 let
Komerční banka	Hypoteční úvěr Klasik ( max. 85%)	5,05	5,05	4,65	4,55	5,15	5,35	-
	Hypoteční úvěr Plus (max. 100%)	5,9	5,9	5,5	5,5	6,0	6,2	-
Hypoteční banka	Hypoteční úvěr 70	5,39	-	5,09	5,19	5,19	5,69	5,99
	Hypoteční úvěr 85	5,49	-	5,19	5,29	5,29	5,69	5,99
	Hypoteční úvěr 100	6,69	-	6,39	6,49	6,69	6,69	6,99
Česká spořitelna	Ideální hypotéka do 100 %	5,09	-	4,99	4,49	5,19	5,19	-

Zdroj: sazebníky Komerční banky, Hypoteční banky a ČS ke dni 10.04.2010

<sup>7</sup> Úrokové sazby vyňaty ze sazebníku Komerční banky, Hypoteční banky a ČS k 10. 04. 2010

Z pohledu bank je vytvářena snaha na straně nabídky snižovat zájem o delší fixace, protože nečekaný růst úrokových sazeb by jim přinesl nemalé ztráty. Proto se na trhu vyskytuje konkurenční boj hypotečních bank na trhu hypotečních úvěrů s nabídkou výhodných úrokových sazeb s kratším obdobím jejich fixace.

**Státní podporou hypotečních úvěrů** se stát v rámci bytové politiky snaží zpřístupnit bydlení co nejširší skupině obyvatel. Jeho cíl je rozvoj bytového fondu v takové míře, aby svým rozsahem a kvalitou odpovídal potřebám občanů a také to, aby si občané byli sami schopni zajistit bydlení. “S obnovením hypotečního bankovníctví je k dispozici jednak přímá státní podpora hypotečních úvěrů, která má usnadnit vymezeným skupinám občanů splácení hypotečních úvěrů a jednak nástroje nepřímé podpory, kterým je především možnost snížení daňové zátěže tomu, kdo splácí hypoteční úvěr“, viz Poláková a kol. (2006, str. 110).

**Snižování daňové zátěže** představuje možnost snížení základu daně z příjmů. Jedinec má možnost odpočtu zaplacených úroků z hypotečních úvěrů, které jsou využity na uspokojení bytových potřeb, od základu daně. Tato daňová úleva je určena pro osoby, které se rozhodli řešit svou bytovou situaci za pomoci hypotečního úvěru. Maximální výše odpočtu úroků z úvěrů nesmí za jedno zdaňovací období přesáhnout částku 300 000 Kč v rámci jedné domácnosti. Tato částka se vztahuje i na všechny úvěry a účastníky smluv o úvěrech v rámci jedné domácnosti. Pokud dochází k placení úroků pouze po určitou část roku, nesmí nezdanitelná část překročit měsíčně 1/12 této maximální částky, tzn. 25 000 Kč měsíčně. V případě, že klient získal hypoteční úvěr se státním příspěvkem, částka úroků se musí snížit o státní příspěvek, který stát poskytuje.

Cílem podpory **úrokové dotace** je zvýšení dostupnosti staršího vlastnického bydlení pro mladé lidi. Cílovou skupinu této podpory tedy činí lidé, kteří v době podání žádosti o tuto podporu nepřesáhli hranici 36 let. Další podmínka určená vládou<sup>8</sup> je, že byt či rodinný dům s bytem, na který je žádána podpora, musí být starý nejméně 2 roky a být využíván výhradně k trvalému bydlení žadatele.

Úroková dotace má formu příspěvku k měsíčním splátkám hypotečního úvěru. Výše této dotace se pohybuje v rozmezí od 1 do 4 procentních bodů v závislosti na průměrnou výši úrokových sazeb v předešlém roce, viz tabulka 4. Při koupi bytu se příspěvky poskytují nejvýše do částky 800 000 Kč. Tato podpora bude poskytována po celou dobu splácení hypotečního úvěru, maximálně však 10 let.

---

<sup>8</sup> Vládní nařízení č 249/2002

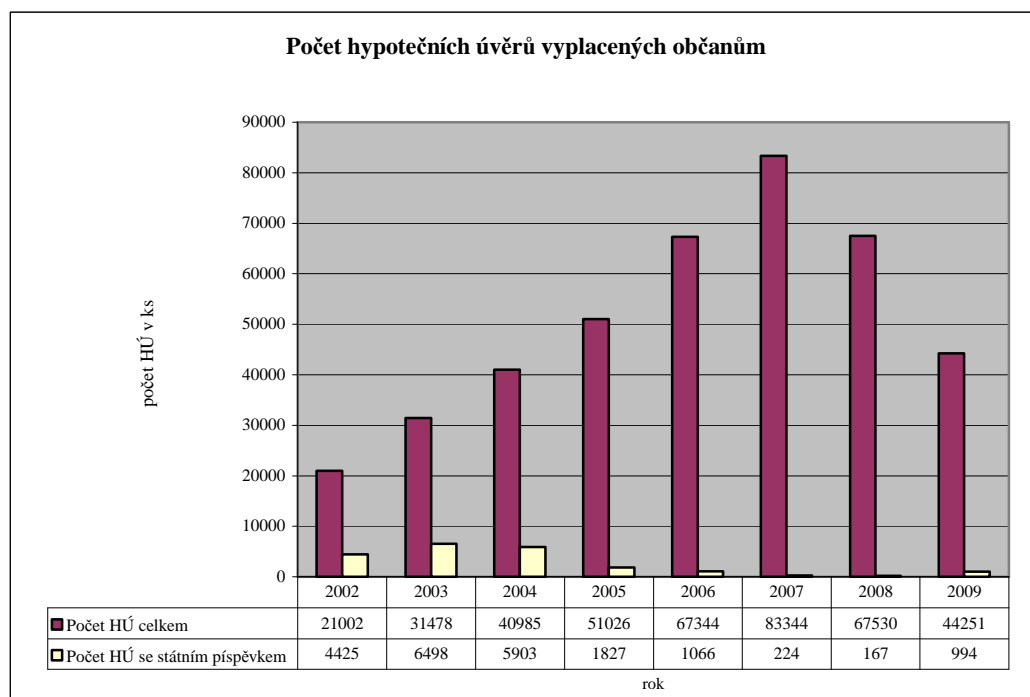
V letech 2005 až 2008 byla státní podpora úrokové dotace 0 procentního bodu (dále p.b.), neboť v jednotlivých letech průměrná úroková sazba nepřesáhla požadovanou hranici. V roce 2008 však tato průměrná sazba vzrostla na 5,66 % p.a., což v následujícím roce navýšilo úrokovou dotaci na 1 p.b..

**Tabulka 4** Výše úrokových dotací u hypotečních úvěrů

<i><b>Průměrná úroková sazba za předešlý rok</b></i>	<i><b>Výše úrokové dotace</b></i>
8% a více	4 p.b.
7 - 7,99 %	3 p.b.
6 - 6,99 %	2 p.b.
5 - 5,99 %	1 p.b.
menší než 5 %	0 p.b.

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, vlastní úprava

**Graf 5** Počet vyplacených hypotečních úvěrů občanům v letech 2002-2009



Zdroj : MMR, vlastní úprava

## Subjekty na trhu

Na českém trhu se nachází řada bankovních subjektů, které poskytují hypoteční úvěry. Hypoteční úvěry může poskytovat banka, která vydá hypoteční zástavní listy a její výnosy použije k financování hypotečních úvěrů. V současnosti tyto služby poskytuje 14 subjektů. Jedná se o mBank, LBBW Bank, Českou spořitelnu, Českou pojišťovnu, ČSOB,

GE Money Bank, Hypoteční banku, Komerční banku, Oberbank, Poštovní spořitelnu, Reiffeisenbank, UniCredit Bank, Volksbank a Wüstenrot hypoteční banku.

Největší podíl na objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů má trojice Česká spořitelna, Komerční banka a Hypoteční banka. Toto jsou leadeři českého hypotečního trhu a poskytují přibližně 80 procent objemu všech realizovaných hypoték.

### 3.2.2 Stavební spoření a jeho charakteristiky

„Stavební spoření je uzavřený systém, který vytváří finanční zdroje pro poskytování účelových úvěrů. Mezi vklady a úvěry je přímá souvislost, poskytnutí úvěru je potřeba, aby v systému stavebního spoření bylo zapojeno více účastníků, neboť ti, kteří zatím pouze spoří, vytvářejí zdroje pro poskytování výhodných úvěrů. Stavební spoření kombinuje individuální snahu klienta s účelovou podporou státu, která umožňuje poskytnout účastníkům stavebního spoření výhodné úvěry s nízkou úrokovou sazbou“, viz Poláková (2006, str. 122).

Stavební spořitelny rozšířily bankovní systém v ČR od roku 1993 přijetím Zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.<sup>9</sup> Jsou to specializované banky, které mohou podle zákona nabízet pouze stavební spoření. Pro tuto činnost jim musí být vydána bankovní licence od České národní banky po souhlasu Ministerstva financí.

Celý systém stavebního spoření se skládá ze tří fází, viz Dvořák (2005):

- **spoření**
- **přidělení úvěru**
- **splácení úvěru**

Počátkem **spoření** je uzavření smlouvy o stavebním spoření mezi klientem stavební spořitelny a stavební spořitelnou. Jedná se o písemnou smlouvu, která zavazuje klienta ukládat u stavební spořitelny vklady ve stanovené výši a umožňuje mu nárok na získání úvěru ze stavebního spoření. Klientem se může stát fyzická osoba s rodným číslem a trvalým bydlištěm v ČR a také právnická osoba se sídlem v ČR s identifikačním číslem organizace.

Ve smlouvě o stavebním spoření jsou obsaženy vedle obvyklých náležitostí zejména výše cílové částky, výše úrokových sazeb, podmínky pro nárok na přidělení úvěru či výše jednorázového poplatku při uzavření smlouvy.

---

<sup>9</sup> Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 96/1993 Sb.

**Cílová částka** u stavebního spoření představuje maximální peněžní sumu, kterou může klient po splnění podmínek získat od stavební spořitelny pro řešení bytové potřeby. Tato částka je suma jednotlivých položek jako celkové vklady účastníka, státní podpora, úroky z vkladů a státní podpory a případného úvěru ze stavebního spoření. Výše cílové částky je určena klientem v závislosti na jeho finančních potřebách a možnostech. Spořitelny si většinou účtují poplatek, který je 1 % z cílové částky. Výše cílové částky taktéž bude ovlivňovat i výši měsíčních pravidelných vkladů, které se pohybují v rozmezí od 0,3 % do 0,7 % z cílové částky. V případě, že během spoření dojde k dosažení cílové částky, musí být cílová částka navýšena, jelikož není možné její překročení.

**Doba spoření** není smluvně nijak upravena. Začíná dnem uzavření smlouvy o stavebním spoření a končí dnem uzavření úvěru ze stavebního spoření nebo vyplacením prostředků z účtu stavebního spoření. Významná je pouze vzhledem k přiznání státní podpory. Tato doba je nastavena původně na dobu pěti let, respektive šesti let (novelizací zákona v roce 2003).

Stát v rámci **státní podpory stavebního spoření** podporuje fyzické osoby třemi způsoby. Příspěvek k naspořeným vkladům je hlavní forma podpory, viz Dvořák (2005). V současnosti tento příspěvek činí 15 % z naspořených vkladů za jeden rok. Maximální hranice státního příspěvku je nyní stanovena na 3000 Kč ročně, což znamená, že maximální podporovaná naspořená částka činí 20 000 Kč. „Příspěvky jsou připisovány na klientův účet stavebního spoření jedenkrát ročně, v dalších letech jsou pak spolu s vkladem úročeny“, viz Dvořák (2005, str. 441). Pokud klient nevyužije úvěr od stavební spořitelny, nárok na poskytnutí a výplatu státní podpory má pouze případně, že s vkladem nenakládal po dobu 6 let. Druhá forma státní podpory je možnost odpočtu ze základu daně částku, která se rovná zaplaceným úrokům z úvěru ze stavebního spoření. Maximální částka, o kterou je možno takto snížit základ daně z příjmů, činí za jedno zdaňovací období 300 000 Kč. Dále jsou také od daně osvobozeny i úroky z vkladů stavebního spoření včetně úroků z připsaných státních příspěvků.

**Úroková sazba z vkladů** je stanovena pevně na celou dobu trvajícího spoření. Jejich výši spořitelny stanovují rozdílně. V současnosti většina spořitelien nabízí úrokovou sazbu z vkladů na úrovni kolem 2 %. „České stavební spořitelny provádějí tzv. složené úročení, vždy ke konci kalendářního roku úročí celý zůstatek na účtu, tj. vlastní vklady účastníka, státní podporu a dříve připsané úroky“, viz Poláková a kol. (2006, str. 125). Dle zákona mají stavební spořitelny určeno maximální rozpětí mezi úrokovými sazbami z vkladů a z úvěrů, a



to ve výši tří procentních bodů. Aby stavební spořitelny dokázaly zajistit výhodnost poskytovaných úvěrů v porovnání s konkurencí, musely také snížit i úrokové sazby z vkladů.

**Úvěry** poskytují stavební spořitelny ve dvou formách. Jedná se o klasický **úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr**.

**U úvěru ze stavebního spoření** klient získává úvěr přidělením cílové částky. Jedná se o situaci, kdy je stavební spořitelna k určitému dni připravena klientovi poskytnout celou cílovou částku (vyplatit jeho úspory a poskytnout úvěr ze stavebního spoření). Pro přidělení cílové částky musí účastník splnit následující podmínky, viz Poláková a kol. (2006):

- délka spořicí fáze minimálně 24 měsíců
- úspory na účtu v požadované výši
- hodnotící číslo musí dosáhnout minimální výše

Stanovená minimální délka spoření je určena zákonem o stavebním spoření, ostatní podmínky jsou dány rozhodnutím jednotlivých stavebních spořitel. Výše úspor by se měla pohybovat u jednotlivých spořitel mezi 40 – 50 % cílové částky. **Hodnotícím číslem** se rozumí číselný ukazatel, který stavební spořitelny využívají k bodovému ohodnocení stavu smlouvy v určitém okamžiku. Jednotlivé spořitelny mají pro tento ukazatel různé názvy a také různé postupy při výpočtu.

Výpočet hodnotícího čísla u Modré Pyramidy stavební spořitelny,

$$PO = \frac{\sum_{i=1}^n Z_i}{CC} \cdot \frac{Z}{MZ} \cdot KO \quad (3.1)$$

kde  $PO$  znamená parametr ohodnocení (hodnotící číslo),  $Z$  zůstatek na účtu k termínu ohodnocení,  $MZ$  minimální zůstatek a  $KO$  koeficient ohodnocení (závisí na variantě spoření),  $n$  počet období.

Výpočet hodnotícího čísla u Českomoravské stavební spořitelny,

$$HC = \frac{\frac{U \cdot HF \cdot VF}{CC}}{1000} \quad (3.2)$$

$$VF = \frac{Z}{0,4 \cdot CC} \quad (3.3)$$

kde  $HC$  znamená hodnotící číslo,  $U$  výše úroku k rozhodnému dni,  $HF$  hodnotící číselný faktor,  $VF$  výkonnostní faktor,  $Z$  zůstatek na účtu k rozhodnému dni a  $CC$  cílová částka.

Aby došlo k přidělení cílové částky, stavební spořitelny požadují dosažení určité výše hodnotícího čísla. To znamená, že délka spoření a doba přidělení úvěru je přímo ovlivněna jeho výší.

Úvěr ze stavebního spoření se poskytuje pouze **účelově**. Klient jej může využít pouze na bytovou potřebu. Přidělením úvěru ze stavebního spoření smlouva o stavebním spoření zaniká. Na přidělení úvěru má účastník zákonné právo po splnění následujících podmínek:

- využití úvěru na bytové potřeby
- prokázat schopnost splácet
- poskytnout odpovídající zajištění úvěru

Bytovou potřebou se dle zákona rozumí získání bytu, výstavba stavby pro bydlení, získání stavebního pozemku, rekonstrukce, modernizace a údržba bytu. Při hodnocení bonity klienta rovněž spořitelny postupují různě. Posuzuje se finanční situace celé domácnosti klienta, ale také celé rodiny klienta i přes to, že nežijí v jedné domácnosti. Pro posouzení bonity stavební spořitelny neposuzují jen prokázané příjmy, ale také strukturu a výši výdajů. Zajištění úvěru je řešeno nemovitostí nebo závazkem ručitele.

„Splátky úvěru jsou pevně stanoveny k cílové částce“, viz Poláková a kol (2006, str.133). Podle Dvořáka (2005) je úvěr obvykle splácen v pravidelných měsíčních anuitách. Úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření sjednaná při uzavření smlouvy o stavebním spoření je stanovena fixně na celou dobu splatnosti. Tyto sazby se stavebních spořitelén v současnosti pohybují kolem 4 – 7 % p.a. V porovnání s hypotečními úvěry jsou tyto sazby pevné a garantují stabilní výši splátek.

Překlenovací úvěr je určen pro klienty, kteří mají zájem čerpat úvěr ještě před splněním podmínek pro přidělení řádného úvěru. Klient na něj nemá automaticky nárok, viz Vichnarová (2007). Jde o překlenutí doby, kdy klient ještě nesplnil některou z podmínek pro získání řádného úvěru. Na rozdíl od řádného úvěru je klient nucen i po poskytnutí překlenovacího úvěru dále dospořovat do té doby, než naspoří částku nutnou pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. To znamená, že během trvání překlenovacího úvěru je klient povinnen splácet úroky z úvěru, ale také vkládat částku na dospořování.

Výpočet úroku u překlenovacího úvěru,

$$U_r = Pú_t \frac{i}{12} \quad (3.4)$$

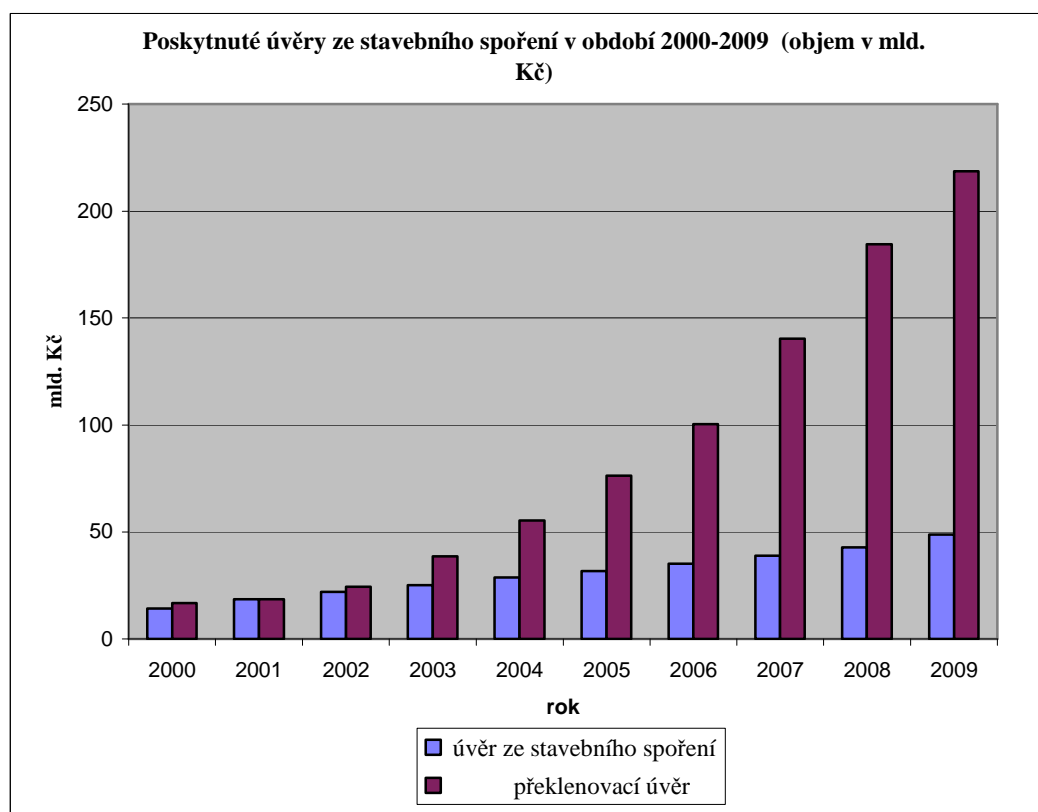
kde  $U_r$  znamená měsíční úrok okamžiku  $r$ ,  $Pú$  výše překlenovacího úvěru v čase  $t$ ,  $i/12$  výši měsíční úrokové sazby pro překlenovací úvěr.

Výše překlenovacího úvěru se rovná výši cílové částky na rozdíl od úvěru ze stavebního spoření, kdy je výše úvěru rovna rozdílu mezi cílovou částkou a dosaženými úsporami. Zánik překlenovacího úvěru nastává přidělením cílové částky. „K jeho splacení se používají finance, které účastník získá před přidělením cílové částky. Část úvěru je tak splacena jednorázově vlastními prostředky klienta včetně úroků z vkladů a státních podpor a na zbylou část je klientovi automaticky poskytnut úvěr ze stavebního spoření“, viz Poláková a kol. (2006, str. 134).

Nevýhoda tohoto úvěru je v tom, že je klient nucen platit úroky z celé cílové částky, přestože má již naspořenou určitou část prostředků. V porovnání s úvěrem ze stavebního spoření jsou úrokové sazby také méně výhodné. Z tohoto důvodu je logická snaha o co nejrychlejší ukončení překlenovacího úvěru uspišením termínu přidělení cílové částky, kterého dosáhneme růstem hodnotícího čísla. Stavební spořitelny, aby došlo k překlopení překlenovacího úvěru do úvěru přiděleného, požadují splnění určitých podmínek. V podstatě se rovnají již dříve zmíněným podmínkám pro přidělení úvěru ze stavebního spoření.

Úrokové sazby překlenovacího úvěru se liší nabídkou jednotlivých spořitelen, a také podle výše hodnotícího čísla. Dále tuto sazbu ovlivňuje poměr vlastních úspor k cílové částce nebo doba zbývající do přidělení cílové částky. Jak tvrdí Poláková a kol. (2006, str.135) je překlenovací úvěr oproti úvěru ze stavebního spoření považován za relativně drahý nástroj k financování bydlení, zejména z důvodu platby úroků z celé cílové částky. Náklady na něj ale snižuje státní podpora, úroky z vkladů a státní podpory, získané během doby spoření.

**Graf 6** Poskytnuté úvěry ze stavebního spoření v ČR období 2000-2009 (objem v mld. Kč)



Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelen. Dostupné na: [www.acss.cz](http://www.acss.cz), vlastní úprava

### Subjekty na trhu

Asociace českých stavebních spořitelen sdružuje již od svého založení v roce 2000 všech šest stavebních spořitelen působících na českém trhu. Od listopadu 2008 nabyla platnosti fúze Raiffeisen a Hypo, kdy Hypo zanikla. Nyní tedy na českém trhu působí Českomoravská stavební spořitelna a.s., Stavební spořitelna České spořitelny a.s., Modrá pyramida stavební spořitelna a.s., Raiffeisen stavební spořitelna a.s. a Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.<sup>10</sup>

#### 3.2.3 Další možnosti financování bytové jednotky

Kromě dvou výše zmíněných dominantních bankovních produktů má klient možnost pro financování bytové jednotky využít i jiné možnosti. V praxi se také setkáváme s možností kombinace jednotlivých produktů a za nejběžnější se považuje kombinace hypotéky a životního pojištění. Kombinace hypotéky a životního pojištění je jiný způsob splácení úvěru, kdy se místo klasického anuitního splácení platí z hypotečního úvěru pouze

<sup>10</sup>Zdroj : Asociace českých stavebních spořitelen. Dostupné na : [www.acss.cz](http://www.acss.cz)

úroky a navíc se platí pojistné do životního pojištění. K této kombinaci se využívá klasické kapitálové životní pojištění nebo modernější investiční životní pojištění, viz Syrový (2009).

Oproti klasickému hypotečnímu úvěru máme v tomto případě produkty dva, a to hypoteční úvěr a smlouvu o životním pojištění. Úroky se tedy platí bance, ale jistinu platíme životní pojišťovně. Na konci doby splatnosti dochází k výběru peněz ze životní pojistky a splácí se pak hypotéka. Základní rozdíl je v tom, že nedochází ke snižování výše úvěru (jako je to u anuitního splácení), ale peníze „pracují“ na životním pojištění, kde se zhodnocují. Na konci splatnosti se tedy nasbírané prostředky, včetně zhodnocení, využijí na splácení úvěru, viz Syrový (2009).

Předpokládá se, že by na konci doby splatnosti nakumulované finanční prostředky měly pokrýt celkovou výši hypotečního úvěru a ještě vygenerovat zisk. Tento zisk však není nijak garantován. Jeho výše je předpokládána na základě zhodnocení pojištění.

Podle Syrového (2009) se zisk liší podle použitých produktů:

- Kapitálové životní pojištění garantuje, že na konci bude naspořena dostatečná částka, aby se splatil úvěr. Pokud bude pojišťovna zhodnocovat prostředky lépe, než se předpokládá, dosáhne vyššího zhodnocení a po splacení úvěru zůstane zisk.
- Investiční životní pojištění žádnou částku na konci negarantuje. Veškeré riziko je na klientovi. Nicméně je produkt nastaven tak, aby na konci splatnosti byl dostatek prostředků. Pokud by však došlo k neočekávanému negativnímu vývoji na trhu a potřebného zhodnocení se nedosáhlo, bude klient donucen úvěr zaplatit z vlastních prostředků.

V literatuře je uváděna řada výhod této kombinace produktů. Jako nejběžnější jsou výrazné daňové zvýhodnění či pojištění po celou dobu splatnosti úvěru. V případě daňového zvýhodnění má klient možnost snížit základ daně o zaplacené příspěvky na životní pojištění, a také možnost snížit základ daně o výrazně vyšší zaplacené úroky z úvěru. Tyto úroky jsou vyšší než u klasického hypotečního úvěru, protože jistina během doby čerpání úvěru zůstává stále stejná, tj. neklesá. V případě kombinace úvěru s životním pojištěním se klient stává pro banku méně rizikovým, což se může odrazit v nižší úrokové sazbě. Za nevýhodu se považují výše zaplacených úroků a také možnost již zmíněného neočekávaného negativního vývoje na trhu v případě volby investičního životního pojištění.

### **3.3 Shrnutí**

Tato kapitola byla zaměřena na vyjasnění základních možností financování bytové jednotky. Převážně se zabývala cizími zdroji jako možností financování bytové jednotky, jelikož se právě tyto prostředky stávají nejběžnějším způsobem krytí ze strany domácností. U vlastních zdrojů financování zde byly vymezeny jejich základní charakteristiky, a jelikož se v dnešní době nejedná o běžný způsob, kdy domácnost kryje koupi nemovitosti zcela z vlastních zdrojů, nebyla tato část detailněji rozpracována. Důkladnému rozboru zde byly podrobeny hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření, závěr se pak zabývá dalšími alternativami bankovních produktů. U hypotečních úvěrů byly popsány jejich základní charakteristiky a rozdělení, dále pak jednotlivé možnosti splácení úvěru, vývoj úrokových sazeb a podpora státu na poli hypotečních úvěrů. Stavební spoření zde bylo rozpracováno podle jeho fází od spoření až po splácení úvěru. Rovněž zde byly popsány základní charakteristiky tohoto produktu, které z něj činí běžně využívaný zdroj na financování bydlení. Všechny výše zmíněné charakteristiky jednotlivých produktů jsou názorně rozpracovány na modelovém příkladě v následující kapitole.

## 4 Analýza zdrojů financování bytové jednotky

Tato kapitola je zaměřena na porovnání a výběr nejvhodnější formy financování koupě bytové jednotky. Posuzovány zde budou hypoteční úvěry a stavební spoření nabízené dominantními subjekty na bankovním trhu a aplikovány na konkrétní modelové příklady. Pomocí matematických výpočtů určíme nejvýhodnější variantu a vyjádříme doporučení pro investora.

### 4.1 Vstupní údaje a základní předpoklady

Všechny modelové příklady budou založeny na předpokladu, kdy fyzická osoba (občan ČR, 25 let) má zájem řešit bytovou otázku koupí bytu v hodnotě 1 000 000 Kč. Vzhledem k jeho finanční situaci nastanou 3 situace, které jsou rozděleny do variant A, B a C, viz tab. 5.

**Tabulka 5** Varianty finanční situace občana

<i>Variant</i>	<i>Hodnota nemovitosti</i>	<i>Podíl využitých vlastních zdrojů</i>	<i>Vlastní zdroje</i>	<i>Zdroje poskytnuté bankou</i>
<b>A</b>	1 000 000 Kč	0 %	0 Kč	1 000 000 Kč
<b>B</b>	1 000 000 Kč	20 %	200 000 Kč	800 000 Kč
<b>C</b>	1 000 000 Kč	40 %	400 000 Kč	600 000 Kč

Zdroj : vlastní

Potřebné prostředky tato osoba získá pomocí hypotečního úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření. V rámci hypotečního úvěru budou hodnoceny nabídky dominantních bankovních ústavů v sektoru hypotečního úvěrování. Hodnoceny tedy budou nabídky hypotečních úvěrů České spořitelny (dále jen ČS), Komerční banky (dále jen KB) a Hypoteční banky (dále jen HB), které budou aplikovány pro všechny výše zmíněné varianty. V rámci stavebního spoření budou do modelu zapracovány podmínky, které nabízí Modrá pyramida stavební spořitelna.

V celkovém vyhodnocení se vedle celkových nákladů na cizí zdroje ve formě úroků rovněž berou v úvahu poplatky za zpracování jednotlivých smluv, správní poplatky za vedení účtu či výše daňové úlevy. V případě hypotečního úvěru se rovněž počítá s úrokovou dotací ve výši 1 p.b.. Sazba daně z příjmů fyzických osob je 15 %. V zájmu lepší porovnatelnosti výsledků se výše úrokových sazeb po skončení fixace, sazba daně z příjmů a výše úrokové dotace nebudou po celou dobu splatnosti měnit.

V modelu se počítá s dobou splatnosti 20 let a pětiletou fixací úrokových sazeb. Splácení úvěru bude probíhat formou měsíčních konstantních anuit.

## 4.2 Výpočet jednotlivých variant

V této části budou provedeny jednotlivé výpočty pro výše zmíněné varianty. Tyto operace budou provedeny zvlášť jak pro hypoteční úvěry, tak i pro stavební spoření. Dosažené výsledky budou na závěr kapitoly porovnány v zájmu nejlépe možného rozhodnutí.

### 4.2.1 Varianty hypotečního úvěru

Jak už bylo zmíněno, posuzovány budou podmínky hypotečních úvěrů pro jednotlivé varianty A, B a C. Všechny úrokové sazby využívané při výpočtech byly získány kontaktem s finančními poradci jednotlivých bankovních institucí. Tyto úrokové sazby byly odvozeny na základě výše uvedených modelových podmínek.

Pro variantu A nabízí Česká spořitelna dva typy hypoték, které se liší určitými pojedinostmi. Zvýhodněná hypotéka České spořitelny nabízí klientům výhodnější úrokovou sazbu ve výši 5,59 % p.a., zároveň také vyšší vstupní poplatek za zpracování. Do úrokových sazeb ČS jsou započítány slevy za splácení z účtu vedeného u ČS ve výši 0,1 p.b. Marketingová jarní sleva 0,2 p.b. v rámci lepší porovnatelnosti započítána nebyla. Komerční banka pro danou variantu poskytuje úvěr s úrokovou sazbou 5,2 % p.a. Poplatky ze vedení účtu činí 150 Kč a jednorázový poplatek za zpracování smlouvy 2900 Kč, viz tab. 6.

**Tabulka 6** Výše anuit jednotlivých úvěrů u varianty A (včetně poplatků), vlastní výpočty

	Česká spořitelna	Česká spořitelna - zvýhodněná hypotéka	Komerční banka	Hypoteční banka
<i>Výše úvěru</i>	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč
<i>Úroková sazba p.a.</i>	6,09 %	5,59 %	5,2 %	6,39 %
<i>Měsíční anuita</i>	7 216 Kč	6 930 Kč	6 711 Kč	7 391 Kč
<i>Poplatek za zpracování</i>	-	3 998 Kč	2 900 Kč	8 000 Kč
<i>Správní poplatky</i>	200 Kč	200 Kč	150 Kč	220 Kč
<b>Anuita celkem</b>	<b>7 416 Kč</b>	<b>7 130 Kč</b>	<b>6 861 Kč</b>	<b>7 611 Kč</b>

Zdroj: vlastní výpočty

Výše měsíčních anuit jsou počítány pomocí vzorce (3.2.) a celková anuita je vyjádřena součtem měsíční anuity a správních poplatků za vedení účtu.



U varianty B nabízí výše uvedené bankovní instituce stejný počet produktů. Dochází pouze ke změnám úrokových sazeb. Poplatky se účtují ve stejné výši jako u předchozí varianty, viz tab. 7.

**Tabulka 7** Výše anuit jednotlivých úvěrů u varianty B (včetně poplatků)

	<b>Česká spořitelna</b>	<b>Česká spořitelna - zvýhodněná hypotéka</b>	<b>Komerční banka</b>	<b>Hypoteční banka</b>
<i>Výše úvěru</i>	800 000 Kč	800 000 Kč	800 000 Kč	800 000 Kč
<i>Úroková sazba p.a.</i>	5,54 %	5,04 %	4,79 %	5,19 %
<i>Měsíční anuita</i>	5 521 Kč	5 297 Kč	5 187 Kč	5 364 Kč
<i>Poplatek za zpracování</i>	-	3 998 Kč	2 900 Kč	8 000 Kč
<i>Správní poplatky</i>	200 Kč	200 Kč	150 Kč	220 Kč
<b>Anuita celkem</b>	<b>5 721 Kč</b>	<b>5 497 Kč</b>	<b>5 337 Kč</b>	<b>5 584 Kč</b>

Zdroj: vlastní výpočty

Varianta C nabízí klientům snížení úrokové sazby u úvěru poskytnutého ze strany Hypoteční banky, jelikož tato banka nabízí hypoteční úvěr do 70 % odhadní hodnoty nemovitosti. ČS a KB u varianty C již neposkytují další úrokové zvýhodnění a úroková sazba je odvozena od předešlého příkladu, tzn. že úroková sazba pro 60 % a 80 % úvěr z hodnoty zajištěné nemovitosti je totožná, viz tab. 8.

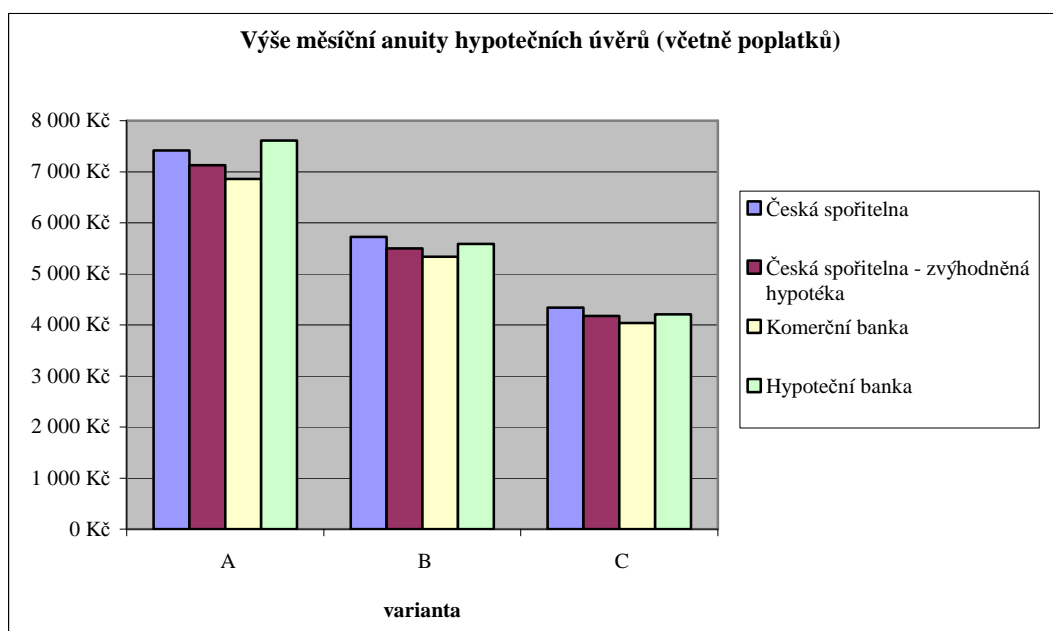
**Tabulka 8** Výše anuit jednotlivých úvěrů u varianty C (včetně poplatků)

	<b>Česká spořitelna</b>	<b>Česká spořitelna - zvýhodněná hypotéka</b>	<b>Komerční banka</b>	<b>Hypoteční banka</b>
<i>Výše úvěru</i>	600 000 Kč	600 000 Kč	600 000 Kč	600 000 Kč
<i>Úroková sazba p.a.</i>	5,54 %	5,04 %	4,79 %	5,09 %
<i>Měsíční anuita</i>	4 141 Kč	3 973 Kč	3 890 Kč	3 990 Kč
<i>Poplatek za zpracování</i>	-	3 998 Kč	2 900 Kč	8 000 Kč
<i>Správní poplatky</i>	200 Kč	200 Kč	150 Kč	220 Kč
<b>Anuita celkem</b>	<b>4 341 Kč</b>	<b>4 173 Kč</b>	<b>4 040 Kč</b>	<b>4 210 Kč</b>

Zdroj : vlastní výpočty

Pokud bychom výhodnost jednotlivých úvěrů hodnotili pouze podle výše celkové měsíční anuity, zvolili bychom hypotéku u KB, která ve všech variantách nabízí nejnižší splátku.

**Graf 7** Výše měsíční anuity hypotečních úvěrů (včetně poplatků)



Zdroj: vlastní úprava

V případě hypotečních úvěrů může občan ČR nárokovat státní podporu hypotečních úvěrů. Základní podmínky pro poskytnutí jsou věk a výše úvěru. Občan nesmí překročit věk 36 let a podporovaná výše úvěru bude maximálně 800 000 Kč. Délka poskytování této podpory činí nejvíce 10 let. Tato podpora bude poskytnuta ve formě úrokové dotace, která bude vyplácena jako příspěvek ke splátce hypotéky. Výše této dotace je rozdíl mezi měsíční anuitou při úrokové míře sjednané s bankou a anuitou při snížené úrokové míře o úrokovou dotaci<sup>11</sup>. Vliv úrokové dotace je znázorněn v následující tabulce, viz tab. 9. Je zřejmé, že výše úrokové dotace je nejnižší u varianty C, jelikož i celkové úroky z úvěru 600 000 Kč budou nejnižší. Naopak výše úrokové dotace u variant A a B jsou poměrně totožné, jelikož část úvěru přesahující u varianty A sumu 800 000 Kč již dotována není. Rozdíl je dán tedy pouze rozdílnými úrokovými sazbami.

<sup>11</sup> Výše této dotace se odvozuje od průměrných úrokových sazeb pro hypotéky za předcházející rok vyhlášených Ministerstvem pro místní rozvoj 1. února daného roku. Pro rok 2010 činí úroková dotace 1 p.b.

**Tabulka 9** Vliv státní úrokové dotace na výši anuity u hypotečních úvěrů

<i>Druh hypotečního úvěru</i>		<i>Úroková sazba p.a.(%)</i>	<i>Dotovaná úroková sazba p.a. (%)</i>	<i>Úroková dotace</i>	<i>Anuita s úrokovou dotací</i>
<i>Variant A</i>	<i>Česká spořitelna</i>	6,09	5,09	453 Kč	6 763 Kč
	<i>ČS - zvýhodněná hypotéka</i>	5,59	4,59	444 Kč	6 486 Kč
	<i>Komerční banka</i>	5,2	4,2	435 Kč	6 276 Kč
	<i>Hypoteční banka</i>	6,39	5,39	459 Kč	6 932 Kč
<i>Variant B</i>	<i>Česká spořitelna</i>	5,54	4,54	443 Kč	5 078 Kč
	<i>ČS - zvýhodněná hypotéka</i>	5,04	4,04	432 Kč	4 865 Kč
	<i>Komerční banka</i>	4,79	3,79	427 Kč	4 760 Kč
	<i>Hypoteční banka</i>	5,19	4,19	435 Kč	4 929 Kč
<i>Variant C</i>	<i>Česká spořitelna</i>	5,54	4,54	332 Kč	3 809 Kč
	<i>ČS - zvýhodněná hypotéka</i>	5,04	4,04	324 Kč	3 649 Kč
	<i>Komerční banka</i>	4,79	3,79	320 Kč	3 570 Kč
	<i>Hypoteční banka</i>	5,09	4,09	325 Kč	3 665 Kč

Zdroj: vlastní výpočty

V rámci hypotečního úvěru má klient možnost odečíst výši zaplacených úroků z hypotečního úvěru od základu daně z příjmu fyzických osob (dále DzP FO). Sazba DzP FO činí 15 %, tzn. že se celková výše daňových úspor z hypotečních úvěrů rovná 15 % zaplacených úroků za jeden rok. Vzhledem k umořování dluhu se zaplacené úroky každým rokem snižují, což má za následek i snižování daňových úspor, viz tab. 10.

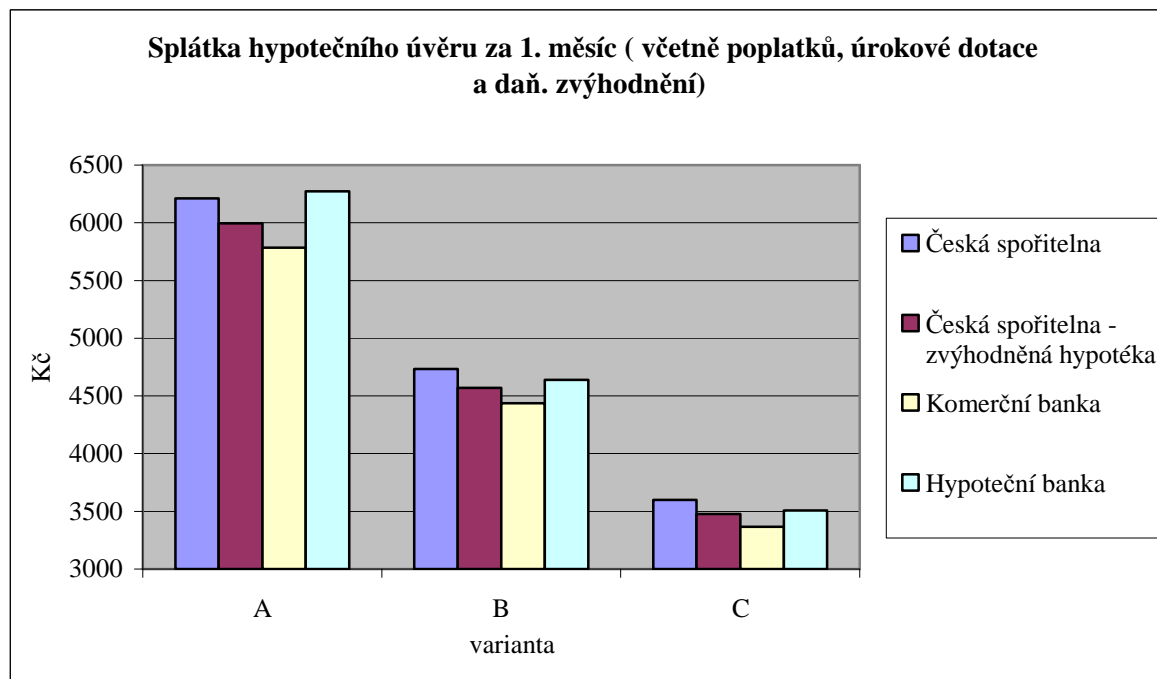
**Tabulka 10** Náhled na vývoj daňových úspor u hypotečních úvěrů u varianty A

<i>Druh hypotečního úvěru</i>	<i>1. rok</i>		<i>3. rok</i>		<i>10. rok</i>	
	<i>Zaplacené úroky</i>	<i>Daňová úspora</i>	<i>Zaplacené úroky</i>	<i>Daňová úspora</i>	<i>Zaplacené úroky</i>	<i>Daňová úspora</i>
<i>Česká spořitelna</i>	60 171 Kč	9 026 Kč	56 757 Kč	8 514 Kč	40 947 Kč	6 142 Kč
<i>ČS - zvýhodněná hypotéka</i>	55 191 Kč	8 279 Kč	51 890 Kč	7 784 Kč	38 783 Kč	5 817 Kč
<i>Komerční banka</i>	51 310 Kč	7 697 Kč	48 115 Kč	7 217 Kč	36 957 Kč	5 544 Kč
<i>Hypoteční banka</i>	63 161 Kč	9 474 Kč	59 690 Kč	8 954 Kč	43 384 Kč	6 508 Kč

Zdroj : vlastní výpočty

V případě, že tedy zohledníme u měsíční anuity veškeré poplatky, úrokovou dotaci a formu daňových úspor, výše první splátky hypotečního úvěru by byla v níže stanovené výši, viz graf 8. Měsíční daňová úspora byla stanovena jako jedna dvanáctina celkové daňové úspory v prvním roce.

**Graf 8** Splátka hypotečního úvěru za 1. měsíc ( včetně poplatků, úrokové dotace a daň. zvýhodnění)



Zdroj : vlastní výpočty

#### 4.2.2 Varianty stavebního spoření

Pro přidělení úvěru ze stavebního spoření (Ú ze SS), jak už bylo zmíněno, je nutné splnit základní podmínky. Doba spoření klienta musí přesáhnout dobu 24 měsíců, výše naspořené částky by měla být minimálně 40 % (u většiny spořitelen) cílové částky a hodnotící číslo musí dosáhnout stanovenou hranici.

Po dobu spoření má klient nárok na státní podporu maximálně ve výši 3 000 Kč, která je mu připisována ke konci roku.<sup>12</sup> Úroková sazba u vkladů činí 2 % p.a., kterou jsou úročeny vklady, státní podpora i dřívější připsané úroky.

V případě, že klient nesplnil základní podmínky pro přidělení Ú ze SS, má možnost požádat o překlenovací úvěr (PÚ). Během doby trvání PÚ bude klient platit pouze úroky ze tento úvěr, viz. vzorec (3.4.) a částku na dospořování, která činí minimálně 0,2 % z cílové částky.

Pro výpočet jednotlivých variant stavebního spoření bude využita nabídka Modré pyramidy stavební spořitelny.

<sup>12</sup> Jedná se o 15 % z vkladů v daném roce do 20 000 Kč

Pro zachování totožných podmínek a dříve zmíněných předpokladů bude znázorněn vývoj jednotlivých Ú ze SS.

Pro variantu A se počítá s úvěrem ve výši 1 000 000 Kč bez vložených vkladů na počátku sjednání stavebního spoření.

Pro variantu B se počítá s úvěrem ve výši 1 000 000 Kč s mimořádným vkladem 200 000 Kč na počátku sjednání stavebního spoření.

Pro variantu C se počítá s úvěrem ve výši 1 000 000 Kč s mimořádným vkladem 400 000 Kč na počátku sjednání stavebního spoření.

Pro tyto situace byl po kontaktu s pracovníky Modré pyramidy zvolen Tarif Kredit s rychlou variantou, která se ve fázi Ú ze SS projeví vyšší splátkou a rychlejším splacením. Pro všechny situace byla nastavena úroková sazba z vkladu ve výši 2 %, úroková sazba u PÚ ve výši 5,19 % a úroková sazba z Ú ze SS ve výši 5 %. Pro zmíněnou rychlou variantu je výše měsíční splátky přiděleného úvěru 0,75 % z cílové částky, tj. 7500 Kč. Pro srovnání budou na závěr výpočtů přičteny také poplatky. Poplatek za sjednání smlouvy o stavebním spoření ve výši 1 % z CCČ, tj. 10 000 Kč, poplatek za úvěrovou smlouvu ve výši 1 % z CCČ, tj. 10 000 Kč a poplatek za vedení účtu 300 Kč ročně, tj. 25 Kč měsíčně.

**Tabulka 11** Splácení úvěru ze stavebního spoření u vybraných variant

		Varianta		
		A	B	C
	<b>Cílová částka</b>	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč
	<b>Mimořádný vklad</b>	0 Kč	200 000 Kč	400 000 Kč
<b>Překlenovací úvěr</b>	<b>Výše úvěru</b>	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč
	<b>Datum poskytnutí</b>	1.6.2010	1.6.2010	1.6.2010
	<b>Úroková sazba p.a.</b>	5,19 %	5,19 %	5,19 %
	<b>Měsíční splátka úroků</b>	4 325 Kč	4 325 Kč	4 325 Kč
	<b>Dospořování</b>	2 386 Kč	855 Kč	-1 Kč
	<b>Vedení účtu</b>	25 Kč	25 Kč	25 Kč
	<b>Měsíční anuita</b>	<b>6 736 Kč</b>	<b>5 205 Kč</b>	<b>4 349 Kč</b>
	<b>Doba úvěru</b>	144 měsíců	141 měsíců	33 měsíců
<b>Úvěr ze SS</b>	<b>Výše úvěru</b>	583 356 Kč	590 096 Kč	576 704 Kč
	<b>Úroková sazba p.a.</b>	5 %	5 %	5 %
	<b>Měsíční splátka (0,75 % z CCČ)</b>	<b>7 500 Kč</b>	<b>7 500 Kč</b>	<b>7 500 Kč</b>
	<b>Doba splácení</b>	94 měsíců	95 měsíců	93 měsíců
	<b>Datum ukončení</b>	25.4.2030	25.2.2030	25.12.2020

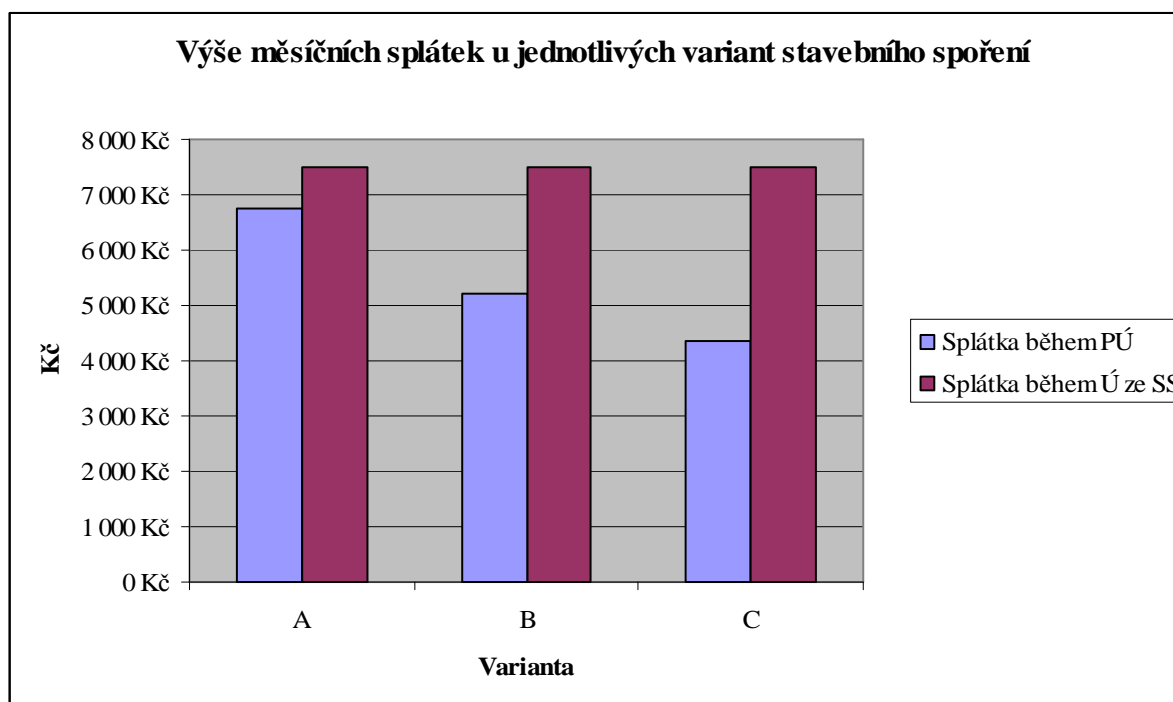
Zdroj : Simulace Modrá pyramida, vlastní výpočty

U variant A, B i C bude nejprve využit překlenovací úvěr a teprve až po splnění podmínek dojde k přidělení úvěru.

Celková doba trvání jak PÚ, tak Ú ze SS se u variant A i B bude rovnat době splácení uvedené v předpokladu.

U varianty C vzhledem k vyšší spoluúčasti klienta, kdy se zkracuje doba trvání překlenovacího úvěru a nastaveným splátkám Ú ze SS bude tato doba splácení zkrácena přibližně na 11 let. Při závěrečném hodnocení bude na tuto odlišnost brán zřetel.

**Graf 9** Výše měsíčních splátek u jednotlivých variant stavebního spoření



Zdroj: vlastní úprava

V případě varianty A bude klient splácet překlenovací úvěr po dobu 144 měsíců s měsíční splátkou 6736 Kč, ze které dospořování činí 2386 Kč. Po uplynutí této doby mu bude přidělen Ú ze SS ve výši 583 356 Kč, který bude splácet po dobu 94 měsíců.

V případě varianty B bude klient splácet překlenovací úvěr po dobu 141 měsíců s měsíční splátkou 5205 Kč, ze které dospořování činí 855 Kč. Po uplynutí této doby mu bude přidělen Ú ze SS ve výši 590 096 Kč, který bude splácet po dobu 95 měsíců.

V případě varianty C bude klient splácet překlenovací úvěr po dobu 33 měsíců s měsíční splátkou 4349 Kč, ze které dospořování činí 0 Kč. Po uplynutí této doby mu bude přidělen Ú ze SS ve výši 576 704 Kč, který bude splácet po dobu 93 měsíců. U této varianty klient již na začátku stavebního spoření dosáhl 40 % výše z ČČ díky mimořádnému vkladu, ale přesto mu Ú ze SS nebyl přidělen, jelikož nesplnil zákonnou lhůtu 24 měsíců spoření.

### 4.2.3 Volba na základě vícekritériálního rozhodování

Pokud by se tedy klient rozhodoval pouze na základě výše měsíční anuity odvozené od výše úrokových sazeb jednotlivých úvěrů, jeho volba by ve všech variantách padla na nabídku Komerční banky.

Při finančním rozhodování by se však mělo brát v úvahu více než jedno kritérium. Vedle výše úrokové sazby je rovněž možno brát v potaz výši správních poplatků, poplatků za zpracování úvěru, výši pojištění schopnosti splácet úvěr či různá penále spojená s úvěry. Pro výběr optimální varianty bankovního produktu tedy bude využita jedna z metod vícekritériálního rozhodování.

Pro volbu optimálního bankovního produktu je možno využít několik metod vícekritériálního rozhodování. V našem případě se bude jednat o **metodu stanovení vah kritérií**.

Metoda stanovení vah kritérií slouží k vyjádření preferencí jednotlivých kritérií. Čím je důležitost kritéria větší, tím je větší i jeho váha. Na základě subjektivních informací získaných od uživatele se konstruuji odhady vah. Při ohodnocení se mohou použít různé škály se stanovením významnosti kritérií  $v_j$  a normalizují se takto :

$$w_j = \frac{v_j}{\sum_i v_i} \quad (4.1.)$$

kde  $w_j$  je normalizovaná váha  $j$ -tého kritéria,  $i$  varianta,  $v_j$  významnost kritéria

Příklady jednotlivých metod stanovení vah kritérií například jsou:

- **metoda bodovací**

Tato metoda předpokládá, že je uživatel schopen kvantitativně ohodnotit důležitost kritérií. Každé kritérium je tedy obodováno z předem dané bodové stupnice, například jako u školního hodnocení,  $v_j \in [1;5]$ , viz Zmeškal (2009).

- **metoda pořadí**

Tato metoda seřadí pouze stanovená kritéria podle důležitosti. Uspořádaným kritériím jsou pak přiřazena čísla (body)  $k, k-1, \dots, 1$ . Nejdůležitějšímu kritériu je přiřazeno číslo  $k$  (počet kritérií), druhému nejdůležitějšímu  $k-1$ , až nejméně důležitému kritériu číslo 1, viz Fiala a kol. (1994, str.34). Obecně je  $i$ -tému kritériu přiřazeno číslo  $b_i$ .

- **metoda párového srovnání kritérií (Fullerova metoda)**

U této metody se pro odhad vah používají formace, které ze dvou kritérií jsou při párovém srovnání důležitější. Klient tedy postupně srovnává veškeré páry kritérií mezi sebou. Počet těchto párů činí:

$$N = \left( \frac{k \cdot (k - 1)}{2} \right), \quad (4.2)$$

kde je  $N$  počet párů a  $k$  počet kritérií

Srovnání se provádí pomocí tzv. Fullerova trojúhelníku, kde se kritéria pevně očíslovají pořadovými čísly 1, 2, 3,... $k$ . Uživateli se předloží schéma, jehož dvojřádky tvoří dvojice pořadových čísel uspořádaných tak, že se každá dvojice kritérií vyskytne pouze jedenkrát. Uživatel pak označí u každé dvojice, které kritérium považuje za důležitější. Váha  $i$ -tého kritéria se pak vypočte takto, viz Fiala (1994):

$$v_i = \frac{n_i}{N}, \quad i = 1, 2, \dots, k, \quad (4.3)$$

kde je  $n_i$  počet označení  $i$ -tého kritéria,  $N$  počet párů kritérií a  $v_i$  váha kritéria.

Výhodou této metody je jednoduchost vyžadované informace od klienta a metoda nevyžaduje tranzitivnost preferencí od uživatele. Po úpravách je možno připustit i situace, kdy jsou některá kritéria stejně důležitá anebo nesrovnatelná.

Tato metoda je vhodná pro větší počet kritérií a snižuje subjektivní chyby rozhodovatele.

Právě výše zmíněnou Fullerovu metodu využijeme pro všechny tři varianty našeho modelového příkladu.

Jak již tedy bylo zmíněno, pro stanovení optimálního zdroje financování bytové jednotky budou porovnávány nabídky hypotečních úvěrů České spořitelny, Komerční banky, Hypoteční banky, dále pak úvěr ze stavebního spoření u Modré pyramidy, viz tab.12.

**Tabulka 12** Porovnávání finanční zdroje

	<b>Bankovní produkt</b>
<b>V 1</b>	Česká spořitelna
<b>V 2</b>	Česká spořitelna - zvýhodněná hypotéka
<b>V 3</b>	Komerční banka
<b>V 4</b>	Hypoteční banka
<b>V 5</b>	Modrá pyramida

Zdroj: vlastní

Dále zde budou představena kritéria, která budou při výběru optimální varianty hrát roli. Klient má tedy zájem získat úvěr ve výši 1 000 000 Kč u varianty A, 800 000 Kč u



varianty B a 600 000 Kč u varianty C, a to s dobou splatnosti 20 let při fixaci úrokové sazby na 5 let. Klient jistě bude klást důraz na výši úrokových sazeb poskytnutého úvěru, dále pak také veškeré poplatky, které jsou spojené s jeho získáním. Jedná se tedy o poplatky za zpracování úvěru a měsíční správní poplatky za vedení účtu. Z bezpečnostních důvodů má také zájem o plné rizikové pojištění schopnosti splácet úvěr. Jedná se tedy o pojištění v případě smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání. Jelikož má klient možnost odpočtu zaplacených úroků od základu daně z příjmu fyzických osob, bude rovněž jeho rozhodnutí ovlivňovat za jakých podmínek je možné získat potvrzení o výši zaplacených úroků pro daňové účely. Pokud by se klient pozdržel u některé ze splátek, zajímá se také o výši poplatků za první výzvu k úhradě dlužné částky. Jednotlivá kritéria jsou zpracována v následující tabulce, viz tab. 13. Tato kritéria jsou totožná pro všechny varianty (A, B, C).

**Tabulka 13** Kritéria pro výběr optimální varianty

<i>Označení kritéria</i>	<i>Kritérium</i>
<b>K 1</b>	Poplatek za potvrzení výše zaplacených úroků (min)
<b>K 2</b>	Doba splatnosti (20let)
<b>K 3</b>	Poplatek za zpracování a přidělení úvěru (min)
<b>K 4</b>	Pojištění neschopnosti splácet, měsíční (min)
<b>K 5</b>	Výzva k úhradě dlužné částky (min)
<b>K 6</b>	Správní poplatky (min)
<b>K 7</b>	Úroková sazba

Zdroj: vlastní

Na základě těchto kritérií byl sestaven již dříve zmíněný Fullerův trojúhelník, kde budou v páru jednotlivě porovnávána stanovená kritéria. Klient na základě svých preferencí u každého páru označil to kritérium, které je pro něj důležitější, viz graf.10.

**Graf 10** Fullerův trojúhelník

1	1	1	1	1	1
<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
	2	2	2	2	2
	3	4	5	6	7
		3	3	3	3
		4	5	6	7
			4	4	4
			5	6	7
				5	5
				6	7
					6
					7

Zdroj: vlastní

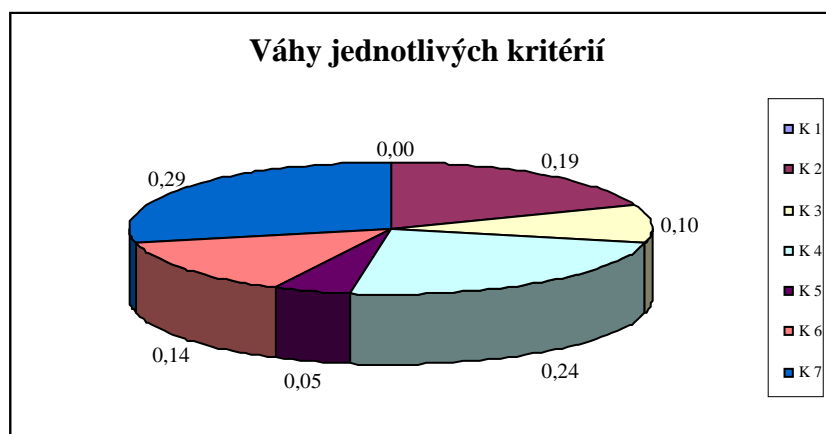
Z takto zpracovaného Fullerova trojúhelníku je možné nyní vypočíst váhy jednotlivých kritérií. Pro jejich výpočet bude využit vzorec (4.3). Výsledek je znázorněn v níže uvedené tabulce, viz tab. 14.

**Tabulka 14** Stanovení vah modelového příkladu

Kritérium	Počet preferencí	Váha
<b>K 1</b>	0	0,00
<b>K 2</b>	4	0,19
<b>K 3</b>	2	0,10
<b>K 4</b>	5	0,24
<b>K 5</b>	1	0,05
<b>K 6</b>	3	0,14
<b>K 7</b>	6	0,29
<b>Celkem</b>	<b>21</b>	<b>1,00</b>

Zdroj: vlastní

**Graf 11** Váhy jednotlivých kritérií



Zdroj: vlastní

Z těchto výsledků je patrné, že největší váhu, tedy nejdůležitější kriteria získaná ze strany klienta jsou K 7 a K 4. To znamená, že dosažený výsledek bude značnou měrou ovlivněn vyšší úrokových sazeb u nabízených produktů a vyšší pojištění pro případ neschopnosti tento úvěr splácet.

V následujících tabulkách provedeme rozdělení jednotlivých kritérií do pěti skupin, ke kterým bude přiřazeno bodové ohodnocení. Nejvyšší bodové ohodnocení je vždy přiřazeno k nejlepší formě jednotlivých kritérií. V následujících tabulkách bude toto rozdělení znázorněno pro jednotlivé varianty A, B i C, tj. pro modelový příklad, kde klient žádá o úvěr ve výši 100 %, resp. 80 %, resp. 60 % hodnoty bytové jednotky, viz tab.15, 16, 17.

**Tabulka 15** Schéma pro bodové ohodnocení kritérií u varianty A

Body	K 1	K 2	K 3	K 4	K 5	K 6	K 7
5	zdarma	Ano	zdarma	do 400 Kč	zdarma	0-50 Kč	4,8 - 5,2 % p.a.
4	1 - 50 Kč		do 3000 Kč	401-500 Kč	0-100 Kč	51-100 Kč	5,21 - 5,6 % p.a.
3	51-100 Kč		do 6000 Kč	501 -600 Kč	101-300 Kč	101-150 Kč	5,61 - 6,0 % p.a.
2	101 - 150 Kč		do 10000 Kč	701- 800 Kč	301-500 Kč	151-200 Kč	6,01- 6,4 % p.a.
1	151 Kč a více	Ne	více než 10000 Kč	jiné	501 Kč a více	více než 200 Kč	6,41 % p.a. a více

Zdroj:vlastní

Stejným způsobem dojde i k rozdělení jednotlivých kritérií pro varianty B a C. Jelikož se výše jednotlivých poplatků při změně výše úvěrů nebudou měnit, budou následující tabulky vypadat poměrně totožně. Dojde pouze k posunu ve škále u kritérií K 7 a K 4, která reagují na výši poskytnutého úvěru. Ostatní položky zůstanou totožné.

**Tabulka 16** Schéma pro bodové ohodnocení kritérií u varianty B

Body	K 1	K 2	K 3	K 4	K 5	K 6	K 7
5	zdarma	Ano	zdarma	do 300 Kč	zdarma	0-50 Kč	4,4 - 4,7 % p.a.
4	1 - 50 Kč		do 3000 Kč	301- 400 Kč	0-100 Kč	51-100 Kč	4,71 - 5,0 % p.a.
3	51-100 Kč		do 6000 Kč	401 -500 Kč	101-300 Kč	101-150 Kč	5,01 - 5,3 % p.a.
2	101 - 150 Kč		do 10000 Kč	601- 700 Kč	301-500 Kč	151- 200 Kč	5,31 - 5,6 % p.a.
1	151 Kč a více	Ne	více než 10000 Kč	jiné	501 Kč a více	více než 200 Kč	5,61 % p.a. a více

Zdroj: vlastní

Pro variantu C, tj. úvěr ve výši 60 % hodnoty bytové jednotky dojde ke změně ve škále pouze u kritéria K 4, tedy u výše pojištění neschopnosti splácet úvěr. Škála u výše úrokové sazby zůstane totožná, jelikož ústavy pro tuto variantu nenabízejí snížení úrokových sazeb (pouze Hypoteční banka nabízí snížení o 0,1 p.b.).

**Tabulka 17** Schéma pro bodové ohodnocení u varianty C

Body	K 1	K 2	K 3	K 4	K 5	K 6	K 7
5	zdarma	Ano	zdarma	do 200 Kč	zdarma	0-50 Kč	4,4 - 4,7 % p.a.
4	1 - 50 Kč		do 3000 Kč	201-300 Kč	0-100 Kč	51-100 Kč	4,71 - 5,0 % p.a.
3	51-100 Kč		do 6000 Kč	301 - 400 Kč	101-300 Kč	101-150 Kč	5,01 - 5,3 % p.a.
2	101 - 150 Kč		do 10000 Kč	501- 600 Kč	301-500 Kč	151-200 Kč	5,31 - 5,6 % p.a.
1	151 Kč a více	Ne	více než 10000 Kč	jiné	501 Kč a více	více než 200 Kč	5,61 % p.a. a více

Zdroj: vlastní

Abychom tedy došli k optimálnímu rozhodnutí, budou kritériím jednotlivých bankovních institucí přiřazena bodová ohodnocení. K jednotlivým bodovým ohodnocením kritérií pak budou přiřazeny již dříve vypočtené váhy, pomocí kterých pak zdůrazníme důležitost jednotlivých kritérií. Tato bodová ohodnocení jsou znázorněna v následující tabulce, viz tab. 18. Klíč, na jehož základě byla přiřazena jednotlivá bodová ohodnocení se nachází v příloze.

**Tabulka 18** Bodové ohodnocení kritérií pro varianty A, B, C

		K 1	K 2	K 3	K 4	K 5	K 6	K 7	Celkem
Varianta A	V 1	5	5	5	4	3	2	2	26
	V 2	5	5	3	4	3	2	4	26
	V 3	5	5	4	4	4	3	5	30
	V 4	3	5	2	1	2	1	2	16
	V 5	5	5	1	5	5	5	5	31
		K 1	K 2	K 3	K 4	K 5	K 6	K 7	Celkem
Varianta B	V 1	5	5	5	4	3	2	2	26
	V 2	5	5	3	4	3	2	3	25
	V 3	5	5	4	4	4	3	4	29
	V 4	3	5	2	1	2	1	3	17
	V 5	5	5	1	5	5	5	3	29
		K 1	K 2	K 3	K 4	K 5	K 6	K 7	Celkem
Varianta C	V 1	5	5	5	4	3	2	2	26
	V 2	5	5	3	4	3	2	3	25
	V 3	5	5	4	4	4	3	4	29
	V 4	3	5	2	1	2	1	3	17
	V 5	5	1	1	4	5	5	3	24

Zdroj: vlastní

Pokud se by klient rozhodoval při pořadí jednotlivých možností pouze na základě bodového ohodnocení bez preferencí jednotlivých kritérií, bylo by mu doporučeno pro variantu A využít úvěr ze stavebního spoření u Modré pyramidy. Pro variantu B je nejvyšší výsledek shodný u produktů V 3 a V 5, to znamená že pouze na základě bodového ohodnocení se doporučují klientovi využít jeden z těchto produktů, tedy hypoteční úvěr Komerční banky nebo úvěr ze stavebního spoření u Modré pyramidy. Pro variantu C by se doporučilo využít pouze hypoteční úvěr u Komerční banky. Klient však uvedl preference jednotlivých kritérií, kde jim byla pomocí Fullerova trojúhelníku přiřazena váha.

Po přiřazení vah jednotlivým kritériím dojde ke změnám, které jsou vyjádřeny v následující tabulce, viz tab. 19. Na základě těchto výsledků bude vyjádřeno doporučení klientovi, pro který bankovní produkt a bankovní instituci by se měl rozhodnout. Optimální rozhodnutí u jednotlivých variant bude to, které po přiřazení vah k jednotlivým obodovaným kritériím nabídne nejvyšší hodnotu. Hodnota vah využitých u tohoto výpočtu se nachází v tab. 14.

**Tabulka 19** Bodové ohodnocení po přiřazení jednotlivých vah kritérií pro varianty A, B, C

		<b>K 1</b>	<b>K 2</b>	<b>K 3</b>	<b>K 4</b>	<b>K 5</b>	<b>K 6</b>	<b>K 7</b>	<b>Celkem</b>
<b>Varianta A</b>	<b>V 1</b>	0	0,95	0,5	0,96	0,15	0,28	0,58	<b>3,42</b>
	<b>V 2</b>	0	0,95	0,3	0,96	0,15	0,28	1,16	<b>3,8</b>
	<b>V 3</b>	0	0,95	0,4	0,96	0,2	0,42	1,45	<b>4,38</b>
	<b>V 4</b>	0	0,95	0,2	0,24	0,1	0,24	0,58	<b>2,31</b>
	<b>V 5</b>	0	0,95	0,1	1,2	0,25	0,7	1,45	<b>4,65</b>
		<b>K 1</b>	<b>K 2</b>	<b>K 3</b>	<b>K 4</b>	<b>K 5</b>	<b>K 6</b>	<b>K 7</b>	<b>Celkem</b>
<b>Varianta B</b>	<b>V 1</b>	0	0,95	0,5	0,96	0,15	0,28	0,58	<b>3,42</b>
	<b>V 2</b>	0	0,95	0,3	0,96	0,15	0,28	0,87	<b>3,51</b>
	<b>V 3</b>	0	0,95	0,4	0,96	0,2	0,42	1,16	<b>4,09</b>
	<b>V 4</b>	0	0,95	0,2	0,24	0,1	0,24	0,87	<b>2,6</b>
	<b>V 5</b>	0	0,95	0,1	1,2	0,25	0,7	0,87	<b>4,07</b>
		<b>K 1</b>	<b>K 2</b>	<b>K 3</b>	<b>K 4</b>	<b>K 5</b>	<b>K 6</b>	<b>K 7</b>	<b>Celkem</b>
<b>Varianta C</b>	<b>V 1</b>	0	0,95	0,5	0,96	0,15	0,28	0,58	<b>3,42</b>
	<b>V 2</b>	0	0,95	0,3	0,96	0,15	0,28	0,87	<b>3,51</b>
	<b>V 3</b>	0	0,95	0,4	0,96	0,2	0,42	1,16	<b>4,09</b>
	<b>V 4</b>	0	0,95	0,2	0,24	0,1	0,24	0,87	<b>2,6</b>
	<b>V 5</b>	0	0,19	0,1	0,96	0,25	0,7	0,87	<b>3,07</b>

Zdroj : vlastní

Na základě těchto vypočtených hodnot budou v následující kapitole jednotlivé výsledky porovnány a bude vyjádřeno doporučení pro investora.

## 5 Vyhodnocení výsledků a doporučení pro investora

V této kapitole dojde k porovnání dosažených výsledků, kdy budou konfrontovány výše zmíněné bankovní produkty. Na základě tohoto porovnání pak nalezneme optimální variantu a vyjádříme doporučení pro investora.

### 5.1 Srovnání jednotlivých variant modelového příkladu

V této podkapitole budou porovnány dosažené výsledky pro jednotlivé varianty financování bytové jednotky. Dojde k určení optimálního bankovního produktu a bude vyjádřena celková hodnota nejlépe hodnoceného úvěru po započítání veškerých poplatků, úrokové dotace či daňové úlevy.

Pro **variantu A**, tj. v případě, že klient žádá o úvěr ve výši 100 % hodnoty bytové jednotky se došlo na základě metod vícekritériálního rozhodování k těmto výsledkům, viz tab. 20.

**Tabulka 20** Vyhodnocení bankovních produktů pro variantu A

	<b>Celkem</b>	<b>Pořadí</b>
<b>V 1</b>	3,42	4.
<b>V 2</b>	3,8	3.
<b>V 3</b>	4,38	2.
<b>V 4</b>	2,31	5.
<b>V 5</b>	<b>4,65</b>	<b>1.</b>

Zdroj: vlastní

Již bylo zmíněno, že se jako optimální zdroj cizích prostředků bude považovat ten bankovní produkt, který po přiřazení vah jednotlivým obodovaným kritériím nabídne nejvyšší hodnotu. V našem případě se tedy jedná o bankovní produkt V 5, tedy o nabídku úvěru ze stavebního spoření u Modré pyramidy stavební spořitelny. Jako druhá nejvýhodnější možnost se dle dosažených výsledků jeví hypoteční úvěr u Komerční banky (V 3). Na dalších místech se pak umístily nabídky zvýhodněného hypotečního úvěru České spořitelny (V 2), hypotečního úvěru České spořitelny (V 1) a hypotečního úvěru Hypoteční banky (V 4).

Optimální volbou při financování bytové jednotky v hodnotě 1 000 000 Kč při poskytnutí 0 % vlastních zdrojů a již dříve určených podmínek je úvěr ze stavebního spoření u Modré pyramidy stavební spořitelny. Jedná se o úvěr, kdy by byl klientovi poskytnut na

dobu 144 měsíců překlenovací úvěr a teprve po uplynutí této doby a splnění všech podmínek by mu byl poskytnut úvěr ze stavebního spoření na dobu 94 měsíců. Suma splátek zaplacených během tohoto období činí 1 674 984 Kč, po připočtení poplatků za zpracování a úvěrovou smlouvu 1 694 984 Kč. V případě stavebního spoření zde existuje možnost odpočtu zaplacených úroků od základu daně, a to do maximální výše 300 000 Kč za rok. Při využití možných odpočtů hodnota tohoto úvěru činí **1 582 653 Kč**.

Pro **variantu B**, tj. v případě, že klient žádá o úvěr ve výši 80 % hodnoty bytové jednotky se došlo na základě metod vícekriteriálního rozhodování k těmto výsledkům, viz tab. 21.

**Tabulka 21** Vyhodnocení bankovních produktů pro variantu B

	<b>Celkem</b>	<b>Pořadí</b>
<b>V 1</b>	3,42	4.
<b>V 2</b>	3,51	3.
<b>V 3</b>	<b>4,09</b>	<b>1.</b>
<b>V 4</b>	2,6	5.
<b>V 5</b>	4,07	2.

Pro tuto variantu nejlepšího výsledku dosáhl produkt V 3, tedy nabídka hypotečního úvěru Komerční banky. S minimálním odstupem se jako druhá nejvýhodnější nabídka jeví úvěr ze stavebního spoření u Modré pyramidy stavební spořitelny (V 5). Dle pořadí jsou dalšími vhodnými zdroji financování bytové jednotky možnosti zvýhodněné hypotéky České spořitelny (V 2), hypotečního úvěru České spořitelny (V 1) a jako nejméně výhodný se jeví možnost hypotečního úvěru Hypoteční banky (V 4).

Jako optimální volbu pro financování bytové jednotky v hodnotě 1 000 000 Kč při poskytnutí 20 % vlastních zdrojů a již dříve určených podmínek doporučujeme hypoteční úvěr Komerční banky. V případě využití této nabídky bude klient nucen při 240 měsíčních splátkách zaplatit částku 1 244 880 Kč, po připočtení veškerých poplatků za správu a poskytnutí úvěru 1 283 780 Kč. Jelikož klient splňuje podmínky pro poskytnutí státní úrokové dotace a má možnost snížení základu daně z příjmu fyzických osob o zaplacené úroky, hodnota tohoto úvěru činí **1 165 791 Kč**.

Pro **variantu C**, tj. v případě, že klient žádá o úvěr ve výši 60 % hodnoty bytové jednotky, se došlo na základě metod vícekriteriálního rozhodování k těmto výsledkům, viz tab. 22.

**Tabulka 22** Vyhodnocení bankovních produktů pro variantu C

	<b>Celkem</b>	<b>Pořadí</b>
<b>V 1</b>	3,42	3.
<b>V 2</b>	3,51	2.
<b>V 3</b>	<b>4,09</b>	<b>1.</b>
<b>V 4</b>	2,6	5.
<b>V 5</b>	3,07	4.

Zdroj: vlastní

Pro variantu C nejlepšího výsledku opět dosáhl produkt V 3, tedy hypoteční úvěr nabízený Komerční bankou. Dle pořadí je druhá nejvýhodnější nabídka zvýhodněná hypotéka České spořitelny (V 2), na dalším pořadí se pak umístily V 1, V 5 a V 4, tedy hypotéka České spořitelny, úvěr ze stavebního spoření Modré pyramidy stavební spořitelny a hypoteční úvěr Hypoteční banky.

Z jednotlivých možností tedy klientovi pro financování bytové jednotky s podílem 40 % vlastních zdrojů doporučujeme nabídku hypotečního úvěru Komerční banky. V tomto případě klient při 240 měsíčních splátkách zaplatí částku 933 600 Kč, po připočtení veškerých poplatků 972 500 Kč. Jelikož klient splňuje podmínky pro poskytnutí státní úrokové dotace a má možnost snížení základu daně z příjmů fyzických osob o zaplacené úroky, hodnota tohoto úvěru tedy činí **884 033 Kč**.

## **5.2 Shrnutí**

V této kapitole se došlo k závěrům na základě dříve dosažených výsledků. Pomocí těchto výsledků byly konfrontovány jednotlivé bankovní produkty pro modelové varianty A, B a C. Stanovilo se pořadí pro jednotlivé možnosti finančních zdrojů a bylo vyjádřeno doporučení pro investora. Pro variantu A se pro něj jako nejvýhodnější zdroj finančních prostředků jeví nabídka úvěru ze stavebního spoření u Modré pyramidy stavební spořitelny. Tento produkt nabízí klientům v porovnání s konkurencí nízkou úrokovou sazbu a rovněž nejnižší splátku pojistného pro případ neschopnosti úvěr splácet. U variant B a C se došlo k závěru, že na základě klientových požadavků a stanovených předpokladů bude investorovi doporučeno pro financování bytové jednotky využití hypotečního úvěru u Komerční banky. U těchto variant produkt nabízí nejnižší úrokovou sazbu na trhu, nejnižší poplatky za zpracování úvěru a rovněž nízké správní poplatky a také nízké splátky pojistného pro případ neschopnosti úvěr splácet.

Tato doporučení jsou podložena na základě výše zmíněných výpočtů, která jsou obsažena v této a předchozí kapitole.



## 6 Závěr

Řešením bytové situace se v současné době zabývá poměrně velká část obyvatelstva. Na dnešním bankovním trhu se nachází řada institucí a bankovních produktů, pomocí kterých jsme schopni tuto situaci řešit. Je však nutné se podrobně seznámit s možnostmi, které nám tyto produkty nabízejí a za jakých podmínek jsme je schopni získat.

V této bakalářské práci jsem se zabýval jednotlivými možnostmi financování bytu a cílem byl z pohledu domácnosti výběr nejvýhodnější formy finančního zdroje pro tuto investici, a to jak z hlediska bankovního produktu, tak i bankovní instituce.

Bakalářská práce byla rozdělena do šesti kapitol, ze kterých je první úvod a poslední závěr.

Druhá kapitola byla zaměřena na popis trhu s bytovými jednotkami a snažila se představit jeho specifické charakteristiky a zvláštnosti. Dále jsme se zaměřili na mechanismy, pomocí kterých je vytvářena rovnováha na tomto trhu. Část byla zaměřena na vývoj bytové výstavby a v závěru kapitoly byly představeny státní intervence na trhu s tímto specifickým zbožím.

Třetí kapitola byla zaměřena na teoretický popis jednotlivých možností financování bytové jednotky. Byly zde detailně popsány základní dva bankovní produkty, kterými se v současné době řeší bytová potřeba v případě nedostatku vlastních zdrojů. Jak u hypotečních úvěrů, tak i u stavebního spoření jsme se seznámili s jejími základními charakteristikami, např. výší úrokových sazeb, fixací úrokových sazeb, dobou splatnosti, způsoby splácení či formami státních podpor.

Čtvrtá kapitola obsahovala praktickou část, kde byly na modelovém příkladě provedeny výpočty a vyčísleny měsíční anuitní splátky pro jednotlivé varianty hypotečních úvěrů a úvěru ze stavebního spoření. Model předpokládal, že hodnota kupované nemovitosti činí 1 000 000 Kč, přičemž jednotlivec (občan ČR, 25 let) z vlastních zdrojů poskytne 0 Kč (varianta A), poskytne 200 000 Kč (varianta B) nebo poskytne 400 000 Kč (varianta C), tj. že chybějící rozdíl bude poskytnut bankovní institucí ve formě úvěru. Dále pak došlo použitím metod vícekritériálního rozhodování k určení kritérií rozhodování a stanovení jejich vah, které vedlo k ohodnocení jednotlivých produktů.

V páté kapitole bylo na základě dosažených výsledků vyjádřeno doporučení pro jednotlivé varianty. V této práci se došlo k závěru, že se jako nejvýhodnější forma financování bytové jednotky pro variantu A doporučuje úvěr ze stavebního spoření Modré pyramidy a pro varianty B a C se doporučuje hypoteční úvěr nabízený Komerční bankou.

## Seznam použité literatury

### Literatura:

1. CÍSAŘ, J. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1996. 160 s. ISBN 80-7079-690-1.
2. DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3.přepracované vydání. Praha: Linde Praha, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X
3. LUX, M. *Mikroekonomie bydlení*. Praha: Oeconomica,Vysoká škola ekonomická, 2002. 87.s. ISBN 80-245-0338-7
4. MACÁKOVÁ, L a kolektiv. *Mikroekonomie : základní kurs*. 10. vyd. Slaný: Melandrium, 2007. 275 s. ISBN 978-80-86175-56-0
5. JANÁČKOVÁ, H. *Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v České republice*. Studia Oeconomica, Vědecká monografie Slezské univerzity v Opavě, 2004. ISBN 80-7248-258-0
6. MACHÁČEK, O. *Finanční a pojistná matematika*. 2. doplněné vydání. Praha: Prospektrum, 2001. 213 s. ISBN 80-7175-104-9
7. POLÁKOVÁ, O. a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5
8. SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přepracované vydání. Praha: GRADA Publishing, 2009. 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4
9. VICHNAROVÁ, L.; NOVÁKOVÁ, J. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: Era, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6
10. FIALA, P. a kolektiv. *Vícekritériální rozhodování*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1994. 316 s. ISBN 80-7079-748-7
11. ZMEŠKAL, Z. *Vícekritériální hodnocení variant a analýza citlivosti při výběru produktů finančních institucí*. Ostrava : VŠB- TU, Ekonomická fakulta, 2009. 6 s.

### Internetové zdroje:

1. Český statistický úřad. *Dokončené byty v České republice 1948-2003* [online].září 2005. [cit. 18.03.2010]. Dostupný z WWW: [http://www2.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/dokoncene\\_byty\\_v\\_ceske\\_republice\\_1948\\_2003](http://www2.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/dokoncene_byty_v_ceske_republice_1948_2003)
2. Ministerstvo pro místní rozvoj. *Bytová politika* [online]. [cit. 18.03.2010]. Dostupný z WWW: <http://www.mmr.cz/bytova-politika>

3. Finance. *Srovnání hypotečních úvěrů* [online]. [cit. 23.04.2010]. Dostupný z WWW: <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/hypoteky/srovnani/>
4. Hypoteční banka. *Úrokové sazby z úvěrů (v % p.a.)*. [online].duben 2010 [cit. 23.04.2010]. Dostupný z WWW : <http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/urokove-sazby/>
5. Český statistický úřad. *Bytová výstavba 1993-2008* [online]. [cit. 03.03.2010]. Dostupný z WWW: [http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/t/C4002E0675/\\$File/820508q408.pdf](http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/t/C4002E0675/$File/820508q408.pdf)
6. Český statistický úřad. *Dlouhodobý vývoj bytové výstavby* [online]. [cit. 13.03.2010]. Dostupný z WWW: [http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/t/2E004B053D/\\$File/820908t01.pdf](http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/t/2E004B053D/$File/820908t01.pdf)
7. Česká spořitelna. *Sazebník pro soukromou klientelu. V.úvěry* [online].listopad 2009 [cit. 19.04.2010]. Dostupné z WWW: [http://www.csas.cz/banka/menu/cs/banka/nav00084\\_sk\\_uvery](http://www.csas.cz/banka/menu/cs/banka/nav00084_sk_uvery)
8. Česká spořitelna. *Ideální hypotéku České spořitelny si sestavíte podle sebe* [online]. [cit. 17.04.2010]. Dostupné z WWW: [http://www.csas.cz/banka/content/inet/bydleni/cs/sc\\_2766.xml](http://www.csas.cz/banka/content/inet/bydleni/cs/sc_2766.xml)
9. Hypoteční banka. *Sazebník pro fyzické osoby*. [online].únor 2010 [cit. 19.04.2010]. Dostupné z WWW: <http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sazebnik/sazebnik-pro-fyzicke-osoby/>
10. Modrá pyramida. *Služby pro fyzické osoby*. [online].duben 2010 [cit. 24.04.2010]. Dostupné z WWW: <http://www.modrapyramida.cz/sazebniky/sluzby-pro-fyzicke-osoby/>
11. iDnes. *Dotace hypoték pro mladé pokračuje i letos. Ušetřete na splátkách* [online].leden 2010 [cit. 25.04.2010]. Dostupné z WWW: [http://finance.idnes.cz/dotace-hypotek-pro-mlade-pokracuje-i-letos-usetrete-na-splatkach-px6-/uver.asp?c=A100126\\_120052\\_uver\\_bab](http://finance.idnes.cz/dotace-hypotek-pro-mlade-pokracuje-i-letos-usetrete-na-splatkach-px6-/uver.asp?c=A100126_120052_uver_bab)
12. Asociace českých stavebních spořitel. *Členové AČSS*. [online]. [cit. 02.04.2010]. Dostupné z WWW: <http://www.acss.cz/cz/acss/clenove-acss/>
13. Asociace českých stavebních spořitel. *Stavební spoření*. [online]. [cit. 02.04.2010]. Dostupné z WWW: <http://www.acss.cz/cz/acss/clenove-acss/>
14. Komerční banka. *Sazebník – úvěry*. [online].duben 2010 [cit.20.04.2010]. Dostupné z WWW: <http://www.sazebnik-kb.cz/file/cms/cs/sazebniky/kb-sazebnik-1.pdf?20100507>
15. Dobesoft. *Metody stanovení vah kritérií*. [online].červen 2010 [cit. 24.06.2010]. Dostupné z WWW: <http://www.dobesoft.cz/web.php?id=101&0=1>

## Seznam zkratek

atd.	-	a tak dále
CČ	-	cílová částka
č.	-	číslo
ČR	-	Česká republika
ČS	-	Česká spořitelna
ČSSR	-	Československá socialistická republika
ČSÚ	-	Český statistický úřad
DzP FO	-	daň z příjmů fyzických osob
HB	-	Hypoteční banka
KB	-	Komerční banka
Kč	-	koruna česká
max.	-	maximálně
min.	-	minimálně
např.	-	například
p.a.	-	per annum
p.b.	-	procentní bod
p.m.	-	per month
PÚ	-	překlenovací úvěr
resp.	-	respektive
SS	-	stavební spoření
st.	-	století
str.	-	strana
tab.	-	tabulka
tj.	-	to jest
tzn.	-	to znamená
Ú ze SS	-	úvěr ze stavebního spoření

## Prohlášení o využití výsledků diplomové (bakalářské) práce

Prohlašuji, že

- jsem byl(a) seznámen(a) s tím, že na mou diplomovou (bakalářskou) práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou (bakalářskou) práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová (bakalářská) práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové (bakalářské) práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové (bakalářské) práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou (bakalářskou) práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne .....

.....  
jméno a příjmení studenta

Adresa trvalého pobytu studenta:

## **Seznam příloh**

1. Výpočet vah kritérií
2. Klíč k přiřazení bodového ohodnocení pro varianty A, B, C

## Přílohy

### 1. Výpočet vah kritérií

$$v_i = \frac{n_i}{N}$$

$$N = \left( \frac{k \cdot (k-1)}{2} \right)$$

$$v_1 = \frac{0}{21} \quad v_1 = 0,00 \quad N = \left( \frac{7 \cdot (7-1)}{2} \right)$$

$$v_2 = \frac{4}{21} \quad v_2 = 0,1905 \quad N = 21$$

$$v_3 = \frac{2}{21} \quad v_3 = 0,0952$$

$$v_4 = \frac{5}{21} \quad v_4 = 0,2381$$

$$v_5 = \frac{1}{21} \quad v_5 = 0,0476$$

$$v_6 = \frac{3}{21} \quad v_6 = 0,1429$$

$$v_7 = \frac{6}{21} \quad v_7 = 0,2857$$

### 2. Klíč k přiřazení bodového ohodnocení pro varianty A, B, C

		K 1	K 2	K 3	K 4	K 5	K 6	K 7
Varianta A	V 1	zdarma	Ano	zdarma	473 Kč	300 Kč	200 Kč	6,09 % p.a.
	V 2	zdarma	Ano	3 998 Kč	473 Kč	300 Kč	200 Kč	5,59 % p.a.
	V 3	zdarma	Ano	2 900 Kč	450 Kč	20 Kč	150 Kč	5,2 % p.a.
	V 4	100 Kč	Ano	8 000 Kč	individuálně	500 Kč	220 Kč	6,39 % p.a.
	V 5	zdarma	Ano	20 000 Kč	345 Kč	zdarma	25 Kč	PÚ 5,19 %, ÚzSS 5 % p.a.
		K 1	K 2	K 3	K 4	K 5	K 6	K 7
Varianta B	V 1	zdarma	Ano	zdarma	378 Kč	300 Kč	200 Kč	5,54 % p.a.
	V 2	zdarma	Ano	3 998 Kč	378 Kč	300 Kč	200 Kč	5,04 % p.a.
	V 3	zdarma	Ano	2 900 Kč	360 Kč	20 Kč	150 Kč	4,79 % p.a.
	V 4	100 Kč	Ano	8 000 Kč	individuálně	500 Kč	220 Kč	5,19 % p.a.
	V 5	zdarma	Ano	20 000 Kč	276 Kč	zdarma	25 Kč	PÚ 5,19 %, ÚzSS 5 % p.a.
		K 1	K 2	K 3	K 4	K 5	K 6	K 7
Varianta C	V 1	zdarma	Ano	zdarma	284 Kč	300 Kč	200 Kč	5,54 % p.a.
	V 2	zdarma	Ano	3 998 Kč	284 Kč	300 Kč	200 Kč	5,04 % p.a.
	V 3	zdarma	Ano	2 900 Kč	270 Kč	20 Kč	150 Kč	4,79 % p.a.
	V 4	100 Kč	Ano	8 000 Kč	individuálně	500 Kč	220 Kč	5,09 % p.a.
	V 5	zdarma	Ne	20 000 Kč	207 Kč	zdarma	25 Kč	PÚ 5,19 %, ÚzSS 5 % p.a.

Zdroj: vlastní úprava

